



**UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS
ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

**“MODELO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA COMO
INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN UNA
EMPRESA DE CONSTRUCCIÓN CASO: CONSTRUCTORA APLIKA
CÍA. LTDA.”**

**TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE *INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CONTADOR
PÚBLICO AUTORIZADO***

AUTOR: PABLO FERNANDO VILLAVICENCIO CATOTA

DIRECTOR DE TESIS: DR. CELSO WELLINGTON RIOS VILLAFUERTE

QUITO, SEPTIEMBRE DEL 2012

DEDICATORIA

El desarrollo de la presente tesis está dedicado a mi familia, en especial a mis padres que me han brindado un apoyo incondicional, un pilar fundamental para poder alcanzar mis sueños, quienes con sus enseñanzas han hecho posible un objetivo más en mi vida

A mi hermano Ismael Villavicencio que me ha enseñado el valor de la vida, que me ha demostrado que a veces lo imposible se hace posible con fe.

PABLO FERNANDO VILLAVICENCIO CATOTA

AGRADECIMIENTO

En primer lugar agradezco a DIOS por haberme guiado en el transcurso de mi tesis, a mis padres por inculcarme valores y brindarme un apoyo invaluable, a lo largo de mi vida, a las personas que supieron apoyarme cuando lo necesite, dándome muestras de esperanza y palabras alentadoras en el desarrollo de la tesis.

Gracias por estar ahí apoyándome dándome una fe espiritual, que me ha llevado a concluir una etapa de mi vida.

PABLO FERNANDO VILLAVICENCIO CATOTA

AUTORIZACIÓN DE LA AUTORÍA INTELECTUAL

Yo, **PABLO FERNANDO VILLAVICENCIO CATOTA** en calidad de autor del trabajo de investigación o tesis realizada sobre “**MODELO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA COMO INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN UNA EMPRESA DE CONSTRUCCIÓN CASO: CONSTRUCTORA APLIKA CIA. LTDA.**”, por la presente autorizo a la **UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR**, hacer uso de todos los contenidos que me pertenecen o de parte de los que contienen esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación.

Los derechos que como autor me corresponden, con excepción de la presente autorización, seguirán vigentes a mi favor, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 6, 8; 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento.

Quito, Septiembre del 2012



FIRMA

C.C. 172192882-6

Email: pablofernando87@hotmail.com

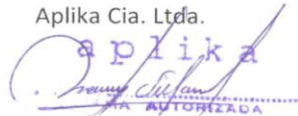
CARTA DE AUTORIZACION

Quito, 05 de Marzo del 2012

Autorizo al señor Pablo Fernando Villavicencio Catota egresado de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Central del Ecuador, portador de la Cedula de Identidad N° 172192882-6 para que pueda utilizar toda la información proporcionada por parte de APLIKA CIA. LTDA., la información solicitada será con el fin de la realización de su tesis.

Atentamente,

Aplika Cia. Ltda.



Ing. Nancy Villavicencio N.
GERENTE GENERAL

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	Pág. 1
---------------------	--------

CAPITULO I

1. ASPECTOS GENERALES	Pág. 2
------------------------------	--------

1.1	LA EMPRESA	Pág. 2
-----	------------	--------

1.1.1	BASE LEGAL DE LA EMPRESA	Pág. 5
-------	--------------------------	--------

1.1.2	RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA	Pág. 8
-------	--------------------------------	--------

1.1.3	ORGANIGRAMAS	Pág. 9
-------	--------------	--------

1.1.3.1	ORAGNIGRAMA ESTRUCTURAL	Pág. 10
---------	-------------------------	---------

1.1.3.2	ORGANIGRAMA FUNCIONAL	Pág. 13
---------	-----------------------	---------

1.1.3.3	ORGANIGRAMA PERSONAL	Pág. 18
---------	----------------------	---------

1.2	MISION	Pág. 19
-----	--------	---------

1.3	VISION	Pág. 19
-----	--------	---------

1.4	OBJETIVOS	Pág. 19
-----	-----------	---------

1.5	POLÍTICAS	Pág. 20
-----	-----------	---------

1.5.1	POLÍTICAS DE VENTA	Pág. 20
-------	--------------------	---------

1.5.2	POLÍTICAS DE DEPARTAMENTO TÉCNICO	Pág. 21
-------	-----------------------------------	---------

1.5.3	POLÍTICAS DE TESORERÍA Y CONTABILIDAD	Pág. 21
-------	---------------------------------------	---------

1.5.4	POLÍTICAS DE COMPRA DE MATERIALES	Pág. 22
-------	-----------------------------------	---------

1.5.5	POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO LEGAL	Pág. 23
-------	----------------------------------	---------

1.5.6	POLÍTICAS DEL PERSONAL	Pág. 23
-------	------------------------	---------

1.6	ESTRATEGIAS	Pág. 23
-----	-------------	---------

1.7	PRINCIPIOS Y VALORES	Pág. 24
-----	----------------------	---------

1.7.1	PRINCIPIOS	Pág. 24
-------	------------	---------

1.7.2	VALORES	Pág. 25
-------	---------	---------

CAPITULO II

2. ANALISIS SITUACIONAL	Pág. 26
2.1. ANÁLISIS INTERNO	Pág. 26
2.1.1 AREA FINANCIERA	Pág. 26
2.1.1.1 VENTAS	Pág. 26
2.1.1.2 TESORERIA	Pág. 30
2.1.1.3 CUENTAS POR COBRAR (CLIENTES)	Pág. 35
2.1.1.4 INVENTARIOS	Pág. 37
2.1.1.5 CUENTAS POR PAGAR (PROVEEDORES)	Pág. 38
2.1.1.6 IMPUESTOS	Pág. 40
2.1.1.7 CONTABILIDAD	Pág. 43
2.2 ANÁLISIS EXTERNO	Pág. 46
2.2.1 INFLUENCIAS MACROAMBIENTALES	Pág. 46
2.2.1.1 ECONÓMICAS	Pág. 46
2.2.1.1.1 INFLACIÓN	Pág. 46
2.2.1.1.2 TASAS DE INTERÉS	Pág. 47
2.2.1.2 SOCIAL	Pág. 48
2.2.1.3 TECNOLÓGICA	Pág. 49
2.2.1.4 DEMOGRÁFICO	Pág. 50
2.2.2 INFLUENCIAS MICROAMBIENTALES	Pág. 50
2.2.2.1 CLIENTES	Pág. 51
2.2.2.2 PROVEEDORES	Pág. 52
2.2.2.3 COMPETENCIA	Pág. 55

CAPITULO III

3. MARCO CONCEPTUAL		Pág. 56
3.1	INTRODUCCION A LAS NIIFs	Pág. 56
3.2	NIIFs Y NICs	Pág. 56
3.3	IMPLEMENTACIÓN	Pág. 60
3.4	ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS NIIFs EN EL ECUADOR	Pág. 65
3.4.1	MARCO CONCEPTUAL	Pág. 67
3.4.1.1	CLASES DE ESTADOS FINANCIEROS	Pág. 67
3.4.1.2	OBJETIVOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	Pág. 68
3.4.1.3	USUARIOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	Pág. 68
3.5	DISEÑO DEL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIFs	Pág. 68
3.5.1	FASE I: DIAGNÓSTICO Y PLANIFICACIÓN	Pág. 69
3.5.2	FASE II: DISEÑO Y DESARROLLO	Pág. 69
3.5.3	FASE III: CONVERSIÓN (Implementación)	Pág. 70
3.5.4	FASE IV: MANTENIMIENTO	Pág. 70
3.6	NORMAS A IMPLEMENTAR	Pág. 71
3.6.1	NIC 2: INVENTARIOS	Pág. 71
3.6.2	NIC 11: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	Pág. 75
3.6.3	NIC 12: IMPUESTO A LAS GANANCIAS	Pág. 77
3.6.4	NIC 16: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	Pág. 80
3.6.5	NIC 19: BENEFICIOS A EMPLEADOS	Pág. 83
3.6.6	NIC 36: DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS	Pág. 86
3.6.7	NIIF 1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	Pág. 90

CAPITULO IV

4. CASO PRÁCTICO	Pág. 93
4.1 INVENTARIOS	Pág. 93
4.2 PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y DETERIORO	Pág. 104
4.2.1 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS	Pág. 123
4.3 CONTRATOS DE CONSTRUCCION	Pág. 129
4.4 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	Pág. 130
4.5 IMPUESTOS DIFERIDOS	Pág. 136
4.6 AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2011	Pág. 140
4.7 MAYORIZACIÓN	Pág. 143
4.8 BALANCE DE TRANSICIÓN	Pág. 149
4.9 EFECTOS DIFERIDOS	Pág. 153
4.10 NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 154

CAPITULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	Pág. 161
5.1 CONCLUSIONES	Pág. 161
5.2 RECOMENDACIONES	Pág. 162

BIBLIOGRAFÍA	Pág. 171
---------------------	-----------------

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO A: CÁLCULO DEL COSTO DEL PROYECTO MADRIGAL DE GRANADA II	Pág. 163
ANEXO B: CÁLCULO DEL COSTO DEL PROYECTO VISTA HERMOSA	Pág. 165
ANEXO C: CÁLCULO DEL COSTO DEL PROYECTO TIVANT	Pág. 166
ANEXO D: BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	Pág. 167
ANEXO E: ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	Pág. 169

TABLAS

TABLA N° 1: PRODUCTO INTERNO BRUTO	Pág. 3
TABLA N° 2: CUADRO INICIAL DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE CAPITAL	Pág. 6
TABLA N° 3: CUADRO ACTUAL DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE CAPITAL	Pág. 7
TABLA N° 4: NUMERO DE CASAS VENDIDAS POR PROYECTO	Pág. 51
TABLA N° 5: ESTRUCTURA IASC – IASB	Pág. 57
TABLA N° 6: NIIF'S EN VIGENCIA	Pág. 58
TABLA N° 7: NIC EN VIGENCIA	Pág. 59
TABLA N° 8: CÁLCULO DEL PORCENTAJE DEL GASTO DE VENTAS	Pág. 95
TABLA N° 9: VALOR NETO REALIZABLE	Pág. 96
TABLA N° 10: PRODUCTO TERMINADO	Pág. 102
TABLA N° 11: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	Pág. 106
TABLA N° 12: CUADRO DE DEPRECIACIONES	Pág. 115
TABLA N° 13: CÁLCULO DE AJUSTES PARA PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y DEPRECIACIÓN	Pág. 116
TABLA N° 14: DETERMINACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN Y EL VALOR RAZONABLE MENOS LOS COSTOS DE VENTA	Pág. 125

TABLA N° 15: FLUJOS FUTURO APLIKA CÍA. LTDA.	Pág. 126
TABLA N° 16: VALOR DE USO	Pág. 127
TABLA N° 17: DETERIORO	Pág. 128
TABLA N° 18: JUBILACIÓN PATRONAL	Pág. 131
TABLA N° 19: TABLA DE INDEMNIZACIÓN LABORAL	Pág. 133

GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1: DEMANDA POR RANGO DE PRECIOS	Pág. 4
GRÁFICO N° 2: PROYECTOS INMOBILIARIOS EN OFERTA POR AÑO (QUITO)	Pág. 5
GRÁFICO N° 3: ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL	Pág. 11
GRÁFICO N° 4: ORGANIGRAMA FUNCIONAL	Pág. 17
GRÁFICO N° 5: ORGANIGRAMA PERSONAL	Pág. 18
GRÁFICO N° 6: PROCEDIMIENTO DE VENTAS	Pág. 28
GRÁFICO N° 7: PROCEDIMIENTO DE TESORERÍA- INGRESOS	Pág. 31
GRÁFICO N° 8: PROCEDIMIENTO DE TESORERÍA – EGRESOS	Pág. 33
GRÁFICO N° 9: PROCEDIMIENTO DE CUENTAS POR COBRAR	Pág. 36
GRÁFICO N° 10: PROCEDIMIENTO DE INVENTARIOS	Pág. 37
GRÁFICO N° 11: PROCEDIMIENTO DE CUENTAS POR PAGAR	Pág. 39
GRÁFICO N° 12: PROCEDIMIENTO DE TESORERÍA PAGO DE IMPUESTOS	Pág. 41
GRÁFICO N° 13: ASISTENTE DE CONTABILIDAD	Pág. 44
GRÁFICO N° 14: INFLACIÓN ANUAL	Pág. 47
GRÁFICO N° 15: TASA ACTIVA	Pág. 48
GRAFICO N° 16: TASA DE CRECIMIENTO	Pág. 50
GRÁFICO N° 17: FECHA DE TRANSICIÓN	Pág. 61

RESUMEN EJECUTIVO

MODELO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA COMO INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN UNA EMPRESA DE CONSTRUCCIÓN CASO: CONSTRUCTORA APLIKA CÍA. LTDA.

La implementación de las NIIF proporcionara información financiera de alta calidad, transparente y comparable, con la capacidad de abarcar la revelación adecuada de los estados financieros. El proceso de implementación de las NIIF requiere que los primeros estados financieros, de forma comparativa, se presenten de acuerdo a dichas normas. Este proceso nos guiará para establecer los saldos de las cuentas y sus revelaciones de forma que estén conformes a las NIIF de forma retrospectiva.

Al cubrir con la aplicación de las normas que conforman esta implementación de las NIIF para Aplika Cía. Ltda., se procede a registrar todos los ajustes detectados para preparar el balance general a la fecha de transición a NIIF. Dicho Balance es fundamental para la contabilidad bajo el nuevo enfoque de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Todos los cambios realizados bajo NIIF deben ser claramente explicados en las notas a los estados financieros, para que el usuario pueda entender dicha transición.

PALABRAS CLAVE:

- 1) IMPLEMENTACIÓN
- 2) NIIF
- 3) RETROSPECTIVA
- 4) AJUSTES
- 5) TRANSICIÓN
- 6) ESTADOS FINANCIEROS

EXECUTIVE SUMMARY

MODEL IMPLEMENTATION OF INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS AS BASIC INFORMATION FOR DECISIONS ON A CASE CONSTRUCTION COMPANY: CONSTRUCTION APLIKA CIA. LTDA.

The implementation of IFRS will provide high quality, transparent and comparable, financial information, with the capacity to cover the appropriate disclosures of financial statements. The process of implementation of IFRS requires the first financial statements in a comparative form, it submits in accordance with such standards. This process will lead us to establish the carrying amount and disclosures that it is agreed to the NIIF of hindsight form.

By covering with application of the standards that make up this implementation of IFRS for Aplika Cia. Ltda, it proceeds to record all main detected adjustments to prepare the general balance at the date of transition to the IFRS. This balance is essential for the accounting under the new International Financial Reporting Standards approach.

All changes made under IFRS should be clearly explained in the notes to the financial statements, so that the user can understand the transition.

INTRODUCCIÓN

Las NIIF se elaboran siguiendo un procedimiento, a escala internacional, en el que participa la profesión contable, analistas financieros y otros usuarios de los estados financieros, la comunidad de negocios, bolsas de valores, autoridades normativas y reguladoras, académicos y otros individuos interesados, así como organizaciones de todo el mundo.

Muchas entidades, en el mundo entero, preparan y presentan estados financieros para usuarios externos. Aunque estos estados financieros pueden parecer similares entre un país y otro, existen en ellos diferencias causadas probablemente por una amplia variedad de circunstancias sociales, económicas y legales; así como porque en los diferentes países se tienen en mente las necesidades de distintos usuarios de los estados financieros al establecer la normativa contable nacional.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. Pueden también establecer estos requisitos con relación a transacciones y sucesos que surgen en sectores industriales específicos.

Las NIIF se aplican a todos los estados financieros con propósito de información general. Estos estados financieros se dirigen a satisfacer las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para estos usuarios al tomar decisiones económicas

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 LA EMPRESA

La empresa constructora es una entidad industrial cuya finalidad es ejecutar una obra o realizar un servicio con fines de lucro. El beneficio social se obtiene mediante la producción, comercialización, o la prestación de servicios con la intervención de factores como capital y trabajo.

El sector de la construcción es muy amplio, además de vivienda abarca: obra vial, portuaria, industrial, de comercio, servicios y más. Este sector aporta cada vez más al Producto Interno Bruto de nuestro país. Para el año 2011, este segmento generó 2.338.291 miles de dólares del PIB, según las estadísticas del Banco Central (BCE).

Es importante señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción en el año 2010- 2011, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente de los bancos).

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2011 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2007-2011: así, en el año 2007 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2011, representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas.

El siguiente cuadro muestra la evolución del PIB de construcción durante el quinquenio 2007-2011:

Tabla N° 1 : PRODUCTO INTERNO BRUTO (MILES DE DÓLARES)	
PERIODO	CONSTRUCCIÓN
2007	1,863,590
2008	1,865,553
2009	2,123,901
2010	2,238,027
2011	2,338,291

Fuente : Banco Central del Ecuador, PCR Pacific Credit Rating
Elaborado : Pablo Fernando Villavicencio Catota

Actualización de la Oferta y Demanda Inmobiliaria (Quito)

“La industria de la construcción es la que más contribuyó al crecimiento económico del país en el segundo trimestre de 2011, según el Banco Central del Ecuador (BCE).

En Quito, la oferta de vivienda nueva en 2010 fue de 6.520 unidades y en el primer semestre del 2011 fue de 5.600.”¹

La demanda en el primer semestre de 2010 fue de 9.068 unidades y en el primer semestre del 2011 fue de 12.500 viviendas, lo que significa un incremento del 14%.

Los análisis muestran el interés del comprador en adquirir viviendas unifamiliares más que departamentos. Sin embargo, esta tendencia bien puede cambiar a futuro por la proliferación de edificaciones para departamentos, por la falta de espacios disponibles en las ciudades. En este sentido, los datos revelan que de la oferta actual disponible en la ciudad de Quito, un 56.64% corresponde a viviendas unifamiliares y un 47.36% a departamentos.

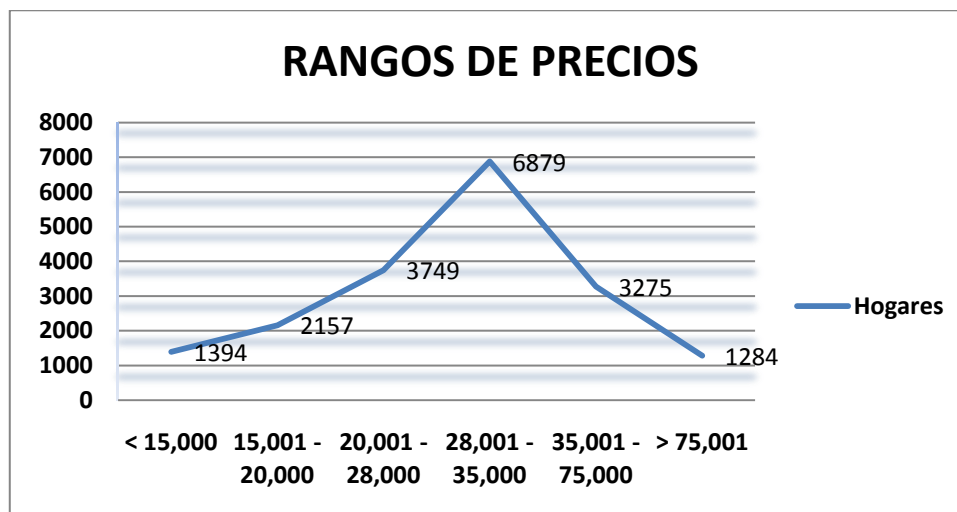
Demanda por rango de precios

“Como se muestra en el GRAFICO N°1, el comportamiento se asemeja a una curva, con un importante volumen en los rangos de precios bajos y una tendencia menor para el intervalo superior. Su mayor tamaño se encuentra concentrado en los rangos de precio entre USD 28,001 Y USD 35,000, donde se concentra la mayor demanda por vivienda. El 75% de los hogares

¹ http://www.telegrafo.com.ec/index.php?option=com_zoo&task=item&item_id=17414&Itemid=2

demandantes de vivienda lo hacen para viviendas de menos de USD 35,000. En los niveles de precio superiores a los 75,001 la demanda por vivienda es baja.”²

Gráfico N° 1 Demanda Por Rango De Precios



Competencia en el sector inmobiliario

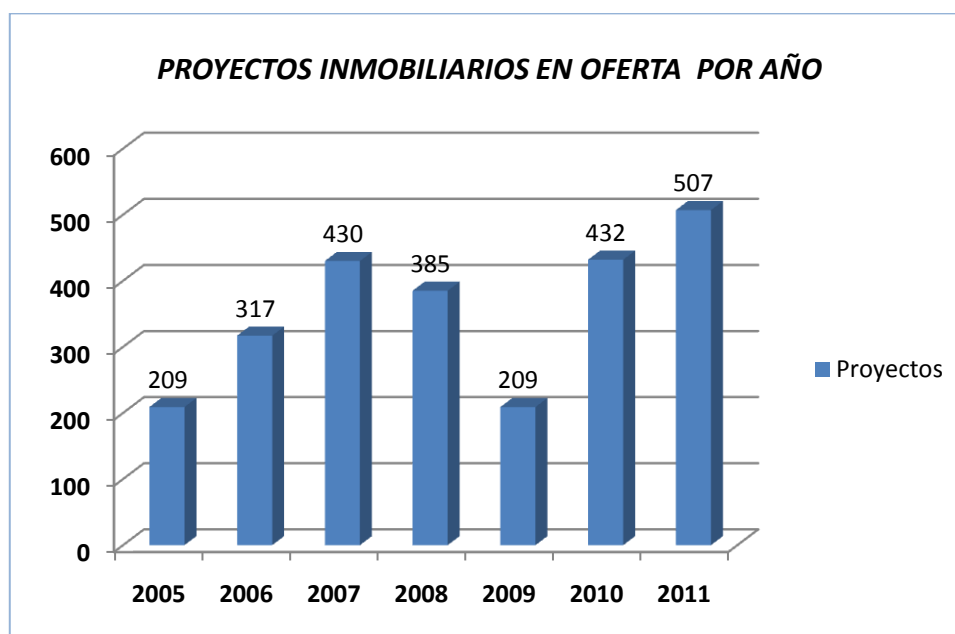
“La competencia directa entre constructores ha aumentado significativamente con el ingreso al mercado de nuevos constructores y con los nuevos proyectos que han incrementado la competencia inmobiliaria.

Como el sector de la construcción ha sido muy dinámico en los últimos años y ha existido buena absorción en el mercado, esto ha traído como consecuencia el ingreso al sector de algunos oportunistas de negocios, que ven una alternativa interesante en esta industria. Muchos de estos "paracaidistas de la construcción", por su desconocimiento del mercado y su visión de negocio inmediato, causan traumas y desequilibrios y en el corto plazo pueden deteriorar las condiciones del mercado. Para 2007 había en oferta 209 proyectos y ya sobrepasaban los 500 para el año 2011.”³

² www.gridcon.com

³ www.gridcon.com

Gráfico N° 2 Proyectos Inmobiliarios En Oferta Por Año (Quito)



Fuente: Gridcon

1.1.1 BASE LEGAL DE LA EMPRESA

En el Registro de Escrituras Públicas ante el Notario Dr. Pedro Vargas, se constituye como una Compañía de Responsabilidad Limitada la Constructora Aplika Cía. Ltda., con los comparecientes: Carlos Artieda, Pedro Zurita, Nancy Villavicencio, Elsa Cárdenas, de nacionalidades ecuatorianas, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, domiciliados en la ciudad de Quito. La voluntad de los comparecientes antes mencionados es unir sus capitales y trabajo para la constitución en forma simultánea de dicha Sociedad, la misma que regirá sus actividades por las Normas de la Ley de Compañías y las disposiciones de los Estatutos que constan en la Escritura N° 0011.

A continuación se muestran los principales artículos concernientes a los Estatutos de la Compañía Constructora Aplika Cía. Ltda.

Denominación: La compañía se denomina CONSTRUCTORA APLIKA CÍA. LTDA.

Duración: La compañía tiene una duración de cincuenta años, a partir de la inscripción del contrato en el Registro Mercantil, plazo que puede ser ampliado o reducido por resolución de la Junta General de Socios expresamente convocada para este efecto.

Domicilio: El domicilio de la compañía es en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; pudiendo establecer sucursales o agencias y desarrollar su giro de negocio en cualquier lugar dentro o fuera del país.

Objeto Social: El objeto social de la compañía es:

Construcción de vivienda, elaboración de prefabricados, importación, exportación y venta de materiales de construcción, compra - venta de muebles e inmuebles, mantenimiento de edificios, y demás servicios relacionados con la construcción.

El capital social fue de CUATROCIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS, de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. 420.00) divididos en cuatrocientas veinte participaciones indivisibles de un valor nominal de un dólar cada una, capital que se hallaba suscrito en su totalidad y pagado en un cincuenta por ciento de cada participación de acuerdo al cuadro de suscripción y pago de capital que se detalla a continuación:

Tabla N° 2 : Cuadro inicial de suscripción y pago de capital

Socios	Capital Suscrito	Capital Pagado	Capital a Pagar	Numero de Participaciones	Participación %
	\$	\$	\$		
Carlos Artieda	210.00	105.00	105.00	210	50%
Pedro Zurita	100.00	50.00	50.00	100	24%
Nancy Villavicencio	65.00	32.5	32.5	65	15%
Elsa Cárdenas	45.00	22.5	22.5	45	11%
TOTAL	420.00	210.00	210.00	420	100%

Fuente: Escritura de Constitución Constructora Aplika Cía. Ltda.
Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Actualmente el capital social se encuentra constituido de la siguiente manera:

Tabla N° 3 : Cuadro actual de suscripción y pago de capital

Socios	Capital Suscrito	Capital Pagado	Numero de Participaciones	Participación %
	\$	\$		
Carlos Artieda	210.00	210.00	210	50%
Nancy Villavicencio	110.00	110.00	110	26%
Pedro Zurita	100.00	100.00	100	24%
TOTAL	420.00	420.00	420	100%

Fuente: Acta de la Junta General de Socios

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Gobierno y Administración: La compañía es gobernada por la Junta General de Socios y administrada por el Gerente General y el Presidente.

Base Legal: Como toda compañía la Constructora Aplika Cía. Ltda., tiene los siguientes organismos de control y sus respectivas leyes:

Organismo de Control:

1. Superintendencia de Compañías
2. Servicio de Rentas Internas (SRI)
3. Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)
4. Cámara de la Construcción de Quito (CCQ)
5. Colegio de Arquitectos de Pichincha (CAP)
6. Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha (CICP)
7. Ministerio de Trabajo

Leyes:

1. Constitución Ecuatoriana
2. Código Civil
3. Ley de Compañías
4. Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

5. Ley de Trabajo
6. Ley del Instituto de Seguridad Social
7. Ordenanzas Municipales
8. Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

1.1.2 RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA

En el año 2003, el Dr. Carlos Artieda, toma la decisión para formar una empresa de construcción con un capital y terreno propios, se organizan e inician la realización de su primer proyecto de vivienda con la construcción de 25 casas llamado Madrigal de Granada I, situado en el sector de Monjas; dirigida a personas de clase económica media y media baja. Entre los proyectos de vivienda que iniciaron están: Madrigal de Granada II, Vista Hermosa y Tivant, ubicados en el Valle de los Chillos.

En el año 2004, la empresa no lleva contabilidad de los proyectos y tienen sus primeros quince clientes en el proyecto Madrigal de Granada I.

En enero del 2005, los activos de la compañía superan los cuarenta mil dólares (\$ 40.000,00) Y de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, se encuentran obligados a llevar contabilidad, por lo que deciden constituirse legalmente como compañía, la misma que se denomina Aplika Cía. Ltda., conformada por cuatro socios: Carlos Artieda, Pedro Zurita, Nancy Villavicencio, Elsa Cárdenas, los mismos que suscriben un capital de \$ 420.00 dólares.

Entre los proyectos que la constructora está realizando son: Caminos del Sol, Amanecer, San Luis.

PROYECTOS ENTREGADOS DE LA CONSTRUCTORA APLIKA





PROYECTOS DE LA CONSTRUCTORA APLIKA



1.1.3 ORGANIGRAMAS

Las empresas son entes que por su complejidad estructural requieren un ordenamiento jerárquico el cual detalle las funciones específicas que cada uno ejecutará en su puesto de trabajo. Por ello su funcionalidad, incurre en la adecuada estructuración de la organización, la misma que muestra la línea de autoridad y responsabilidad, además de los canales de comunicación y supervisión que conectan todas las partes de un componente organizacional.

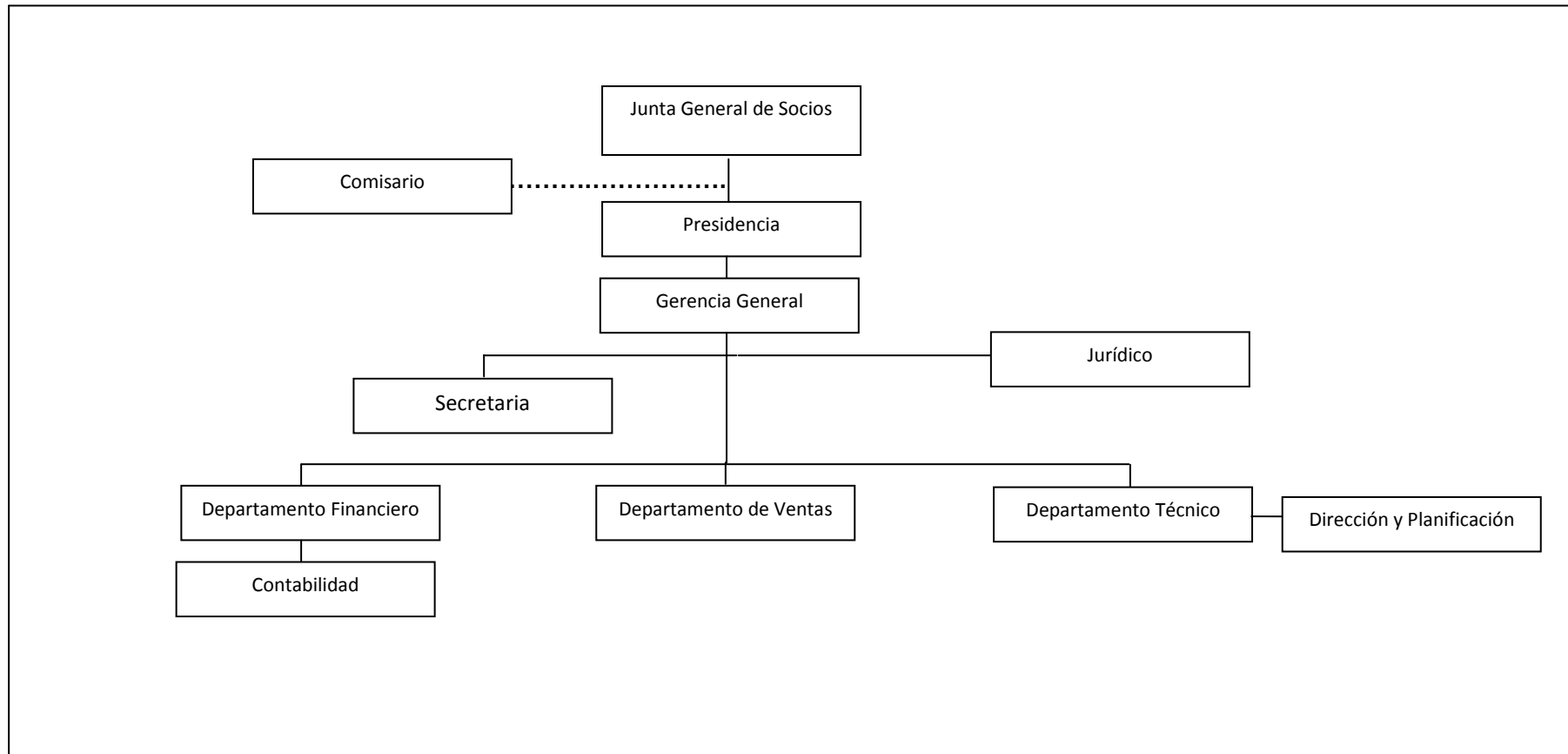
1.1.3.1 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

El organigrama estructural presenta el esquema básico de una organización, lo cual permite conocer de una manera objetiva sus partes integrantes, es decir, sus unidades administrativas y la relación de dependencia que exista entre ellas.

En las empresas constructoras, como en toda empresa existen personas que tienen funciones claves para la actividad del ente, el organigrama debe poseer las características requeridas para proporcionar la información que se necesite.

A continuación se presenta el organigrama estructural de la Constructora Aplika Cía. Ltda.:

Gráfico N° 3 Organigrama Estructural



Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Las unidades estructurales de mayor jerarquía, se colocan en la parte más alta de los espacios funcionales. Sin embargo, confeccionar un organigrama implica algo más que la graficación de funciones y responsabilidades, en este sentido, las unidades que por lo general forman parte de una organización, son las siguientes:”⁴

- 1.- Directivo
- 2.- Ejecutivo
- 3.- Asesor
- 4.- Operativo
- 5.- Auxiliar

A continuación se detallan los niveles de administración de la Constructora Aplika Cía. Ltda.

“Nivel Directivo: En varias entidades públicas y en casi la generalidad de privadas, existe el nivel directivo, cuya función básica es la de legislar sobre la política que debe seguir la organización, normar los procedimientos, dictar reglamentos, ordenanzas y resoluciones, y decidir sobre los aspectos de mayor importancia.”⁵

El nivel directivo de la Constructora está conformado por la Junta General de Socios.

"Nivel Ejecutivo: Este nivel toma decisiones sobre políticas generales y sobre actividades básicas, ejerciendo la autoridad para garantizar su fiel cumplimiento. Además, planea, orienta y dirige la vida administrativa e interpreta planes, programas y más directivas técnicas y administrativas de alto nivel, y los trasmite a los órganos operativos y auxiliares para su ejecución. Puede delegar autoridad, más no responsabilidad. El nivel ejecutivo es unipersonal cuando existe un director general, presidente o gerente.”⁶

El nivel ejecutivo de la Constructora está conformado por el Presidente y el Gerente General.

"Nivel Asesor: Aconseja, informa, prepara proyectos de materia jurídica, económica, financiera, técnica, contable, industrial y demás áreas que tengan que ver con la entidad o empresa a la cual están asesorando.”⁷

El nivel asesor de la constructora se encuentra conformado por el Comisario como asesoría externa, Asesoría Jurídica, Diseño y Planificación.

⁴ MARTHANS GARRO, César A.; Racionalización empresarial: Un texto de Organización y Métodos; Pág.148, 2002; Editorial San Marcos; Quito- Ecuador.

⁵ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; Pág.109; 2001; Quito- Ecuador.

⁶ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág. 109, 2001; Quito- Ecuador.

⁷ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág. 109, 2001; Quito- Ecuador.

"Nivel Operativo: Es el responsable directo de ejecutar las actividades básicas de la entidad o empresa constructora. Es el ejecutor material de las órdenes emanadas de los órganos ejecutivo y directivo."⁸

Conformado por el Departamento Financiero, Departamento de Ventas y Departamento Técnico.

"Nivel Auxiliar: Se le denomina también nivel administrativo complementario, es un nivel de apoyo a las labores ejecutivas, asesoras y operacionales.

El grado de autoridad es mínimo, pues se limita a cumplir órdenes de los niveles ejecutivo y operacional."⁹

Conformado por los asistentes de: Contabilidad, Ventas y Departamento Técnico, además de la Secretaria.

1.1.3.2 ORGANIGRAMA FUNCIONAL

El organigrama funcional de la Constructora Aplika Cía. Ltda., es el que se describe en el Gráfico N° 4 Organigrama Funcional.

1. Junta General de Socios: Está conformada por los socios legalmente convocados y reunidos, siendo la máxima autoridad de la compañía, con amplios poderes para resolver asuntos sociales y para tomar las decisiones que sean convenientes para la misma.

Funciones y Responsabilidades:

- ❖ Cumplir y hacer cumplir la ley y los estatutos de la compañía.
- ❖ Designar al Presidente, al Gerente General y al Comisario de la Compañía, removerlos cuando fuere el caso, y señalarles su remuneración.
- ❖ Conocer anualmente las cuentas, balances, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente.
- ❖ Fijar retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de organización y fiscalización.

⁸ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág. 109, 2001; Quito- Ecuador.

⁹ VASQUEZ R. Víctor Hugo; Organización Aplicada; pág. 109, 2001; Quito- Ecuador.

- ❖ Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.

2. Presidente: El Presidente de la compañía no requiere ser accionista de la misma y es nombrado por un período de tres años pudiendo ser elegido indefinidamente.

Funciones y Responsabilidades:

- ❖ Cumplir y hacer cumplir la ley, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General de Socios.
- ❖ Ejercer la representación legal, judicial. y extra judicial de la compañía en caso de falta o ausencia del Gerente General.
- ❖ Convocar y presidir las reuniones de la Junta General de Socios.
- ❖ Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos y certificados de acciones.
- ❖ Suscribir y comparecer conjuntamente con el Gerente General a nombre y representación de la compañía, todo documento y a todo acto o contrato cuyo monto sobrepase la cuantía fijada por la Junta General de Socios para el efecto.
- ❖ Suscribir con el secretario las actas de la Junta General de Socios.

3. Gerente General: El Gerente General de la compañía no requiere ser socio de la misma y es nombrado para un período de tres años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

Funciones y Responsabilidades:

- ❖ Cumplir y hacer cumplir la ley, los presentes estatutos y las resoluciones de la Junta General de Socios.
- ❖ Ejercer la presentación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.
- ❖ Convocar a reuniones de Junta General de Socios
- ❖ Suscribir conjuntamente con el Presidente las actas de la Junta Generar de Socios cuando hubiese actuado como secretario de ese organismo.

- ❖ Organizar, dirigir y precautelar las dependencias de la compañía.
- ❖ Cuidar y hacer que se lleven los libros de contabilidad, correspondencia, archivos y demás documentos de la compañía y llevar por sí mismo los libros de actas de Junta General de Socios, de participaciones.
- ❖ Presentar anualmente, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico inmediato anterior, una memoria razonada y explicada de sus actividades y de la situación de la compañía, acompañada del Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias a la Junta General de Socios.

4. Comisario: Es nombrado por la Junta General, dura un año en el ejercicio de sus funciones.

Funciones y Responsabilidades:

- ❖ Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual.
- ❖ Examinar el libro de acciones, comprobantes, correspondencia y más documentos que considere necesarios.
- ❖ Revisar los balances y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la Junta General de Socios un informe detallado, referente al estado financiero y económico de la compañía.

5. Secretaria: Entre sus funciones está:

- ❖ Tramitar correspondencia, su entrada y salida.
- ❖ Recepción de documentos.
- ❖ Atender llamadas telefónicas.
- ❖ Atender al público.
- ❖ Distintos avisos.
- ❖ Archivo de documentos.

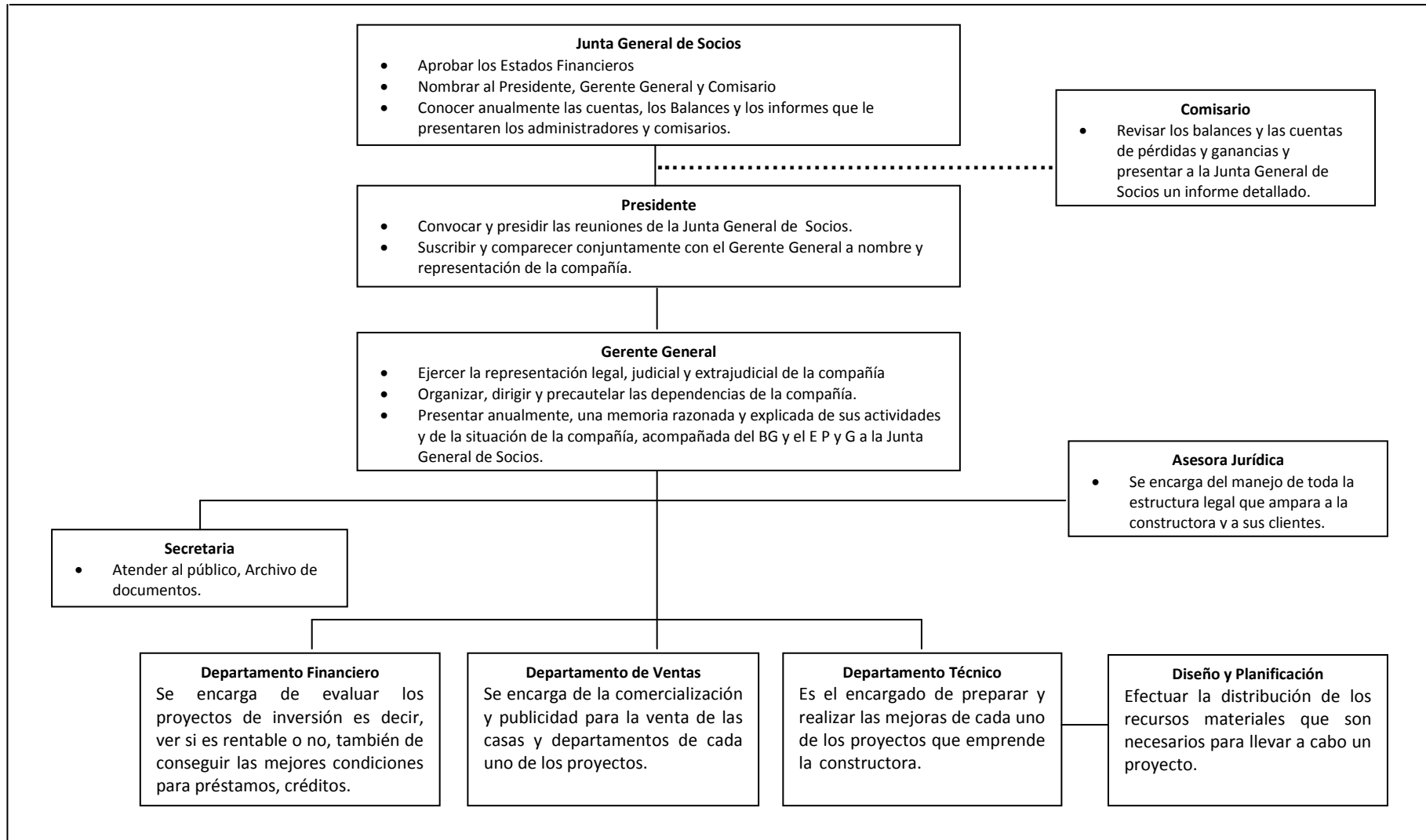
6. Departamento Financiero: Se encarga de evaluar los proyectos de inversión es decir, ver si es rentable o no, también de conseguir las mejores condiciones para préstamos, créditos, etc., y de maximizar la riqueza de la empresa.

7. Departamento de Ventas: Se encarga de la comercialización y publicidad para la venta de las casas y departamentos de cada uno de los proyectos que tiene la empresa.

8. Departamento Jurídico: Este departamento se encuentra en la categoría de asesor, el mismo que se encarga del manejo de toda la estructura legal que ampara a la constructora y a sus clientes.

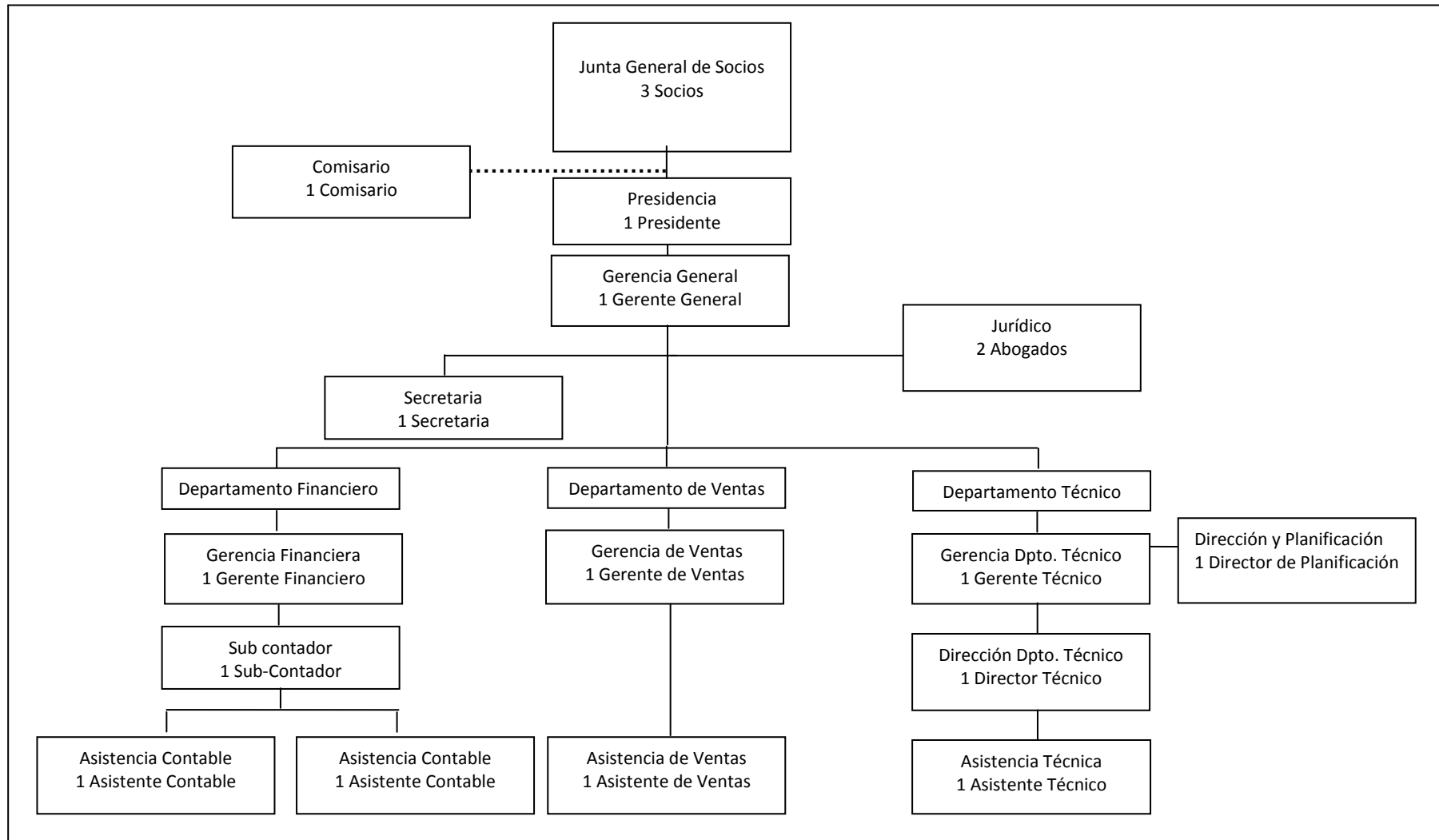
9. Departamento Técnico: Es el encargado de preparar y realizar las mejoras de cada uno de los proyectos que emprende la constructora. Dentro del departamento Técnico posee una asesoría de *Diseño y Planificación* la misma que se encarga de realizar los correctos cálculos relativos a los proyectos, y la distribución de los recursos que son necesarios para llevar a cabo las operaciones.

Gráfico N°4 Organigrama Funcional



Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

1.1.3.3 ORGANIGRAMA PERSONAL Gráfico N° 5: Organigrama Personal



Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

1.2 MISIÓN

“Proporcionar viviendas de excelente calidad, alto confort, con un ambiente acogedor, a un costo y financiamiento accesible; preocupándonos por lograr clientes altamente satisfechos que reciban una cordial atención y esforzarnos para que el recurso humano se encuentre orgulloso de trabajar en nuestra empresa; es la tarea que todos los días lo hacemos.”¹⁰

1.3 VISIÓN

"Ser una empresa constructora líder en el mercado ecuatoriano y reconocida por su capacidad, calidad, seguridad y cumplimiento; que genere fuentes de trabajo y que cada uno de los proyectos de construcción constituyan verdaderas piezas arquitectónicas que contribuyan al ornato de la ciudad."¹¹

1.4 OBJETIVOS ¹²

- Ofrecer vivienda de calidad, vanguardista a precios acordes al segmento con el que trabajamos a través de una efectiva publicidad participando en ferias de la vivienda y con vendedores dentro y fuera del país.
- Explotar los conocimientos y experiencia del personal que se encuentra trabajando en la constructora; mantener capacitaciones constantes para obtener empleados con alto conocimiento y que cumplan sus tareas eficientemente.
- Obtener préstamos, buscar socios y vigilar que todos los activos sean correctamente utilizados para que aumente la liquidez de la organización.
- Tomar medidas preventivas para que el alza de los precios de materiales de la construcción no afecte los presupuestos planificados; cumplir con leyes tributarias establecidas y tasas de interés que rigen en el Banco Central, durante la vigencia del plan estratégico.
- Construir en base a lo planificado y ser puntuales con el tiempo de entrega planificado de 2 años, aprovechando la eficiencia de nuestros proveedores en variedad y tiempo de entrega de materiales.

¹⁰ Manual de Planificación Estratégica Aplika Cía. Ltda.

¹¹ Manual de Planificación Estratégica Aplika Cía. Ltda.

¹² Manual de Planificación Estratégica Aplika Cía. Ltda.

1.5 POLÍTICAS ¹³

Las políticas son las guías o lineamientos a los cuales se rige la empresa para el adecuado desarrollo del giro del negocio.

Las Políticas que posee la Constructora Aplika Cía. Ltda., son las siguientes:

1.5.1 POLÍTICA DE VENTAS ¹⁴

- ❖ El empleado o la persona que quiera vender una casa o departamento deberá solicitar en la constructora la publicidad necesaria de la misma.
- ❖ Por cada departamento o casa vendida se pagará una comisión de \$ 300,00 (Trescientos Dólares), al momento que se firma la promesa de compra - venta.
- ❖ Todas las ventas que se realizan en ferias de la vivienda, tiene la promoción de los muebles y garaje gratis.
- ❖ La cuota de inscripción para la casa o departamento es de \$ 500,00 (Quinientos Dólares).
- ❖ La cuota de entrada para la casa o departamento es del 30% del valor total, que puede pagarse hasta el momento que se cancela la primera cuota.
- ❖ Para el financiamiento de las casas se lo realiza hasta 15 años plazo y de los departamentos hasta 10 años, plazo.
- ❖ El interés del financiamiento es del 10.64% anual.
- ❖ Para el saldo a financiarse se deberá elaborar una tabla de amortización especificando al cliente las cuotas que deberán ser canceladas.
- ❖ Los clientes deberán depositar en la cuenta corriente del Banco del Pichincha o Internacional las mensualidades e informar a la constructora para realizar el respectivo recibo de caja.

¹³ Manual de Planificación Estratégica - Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

¹⁴ Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

- ❖ El encargado de las ventas y cobranzas debe llamar al cliente en caso de estar atrasado en sus pagos.

1.5.2 POLÍTICAS DE DEPARTAMENTO TÉCNICO ¹⁵

- ❖ Elaborar los planos y logotipos para cada uno de los proyectos con la respectiva aprobación de gerencia y presidencia.
- ❖ Se Indicará a los albañiles cual proyecto se va a construir primero y cuáles son las modificaciones a realizarse.
- ❖ Se deberá indicar semanalmente al Gerente General cuanto avanzado cada uno de los proyectos con el fin de obtener un control del mismo.
- ❖ Informar la fecha en que se entregará la casa o departamento.
- ❖ Realizar la pre - entrega de la casa o departamento al propietario.
- ❖ Después de ocho días de la pre - entrega, realizará la entrega final de la casa o departamento.

1.5.3 POLÍTICAS DE TESORERIA Y CONTABILIDAD ¹⁶

- ❖ Realizar depósitos a diario de los ingresos recaudados.
- ❖ Tener al día los saldos de bancos y las conciliaciones mensuales debidamente revisadas y firmadas.
- ❖ Se pagará a los proveedores en los días acordados, maestros y demás personal por quincena.
- ❖ No cancelar a los maestros sino presentan el respectivo time. (Reporte de trabajo quincenal)
- ❖ Pagar las retenciones al SRI y las planillas al IESS, en el periodo correspondiente.

¹⁵ Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

¹⁶ Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

- ❖ Cancelar la primera quincena el día 15 de cada mes, correspondiente al 40%.
- ❖ Efectuar todos los pagos que tuviere la constructora pendiente con el fin de no afectar el negocio en marcha de la misma.
- ❖ Se verificará todas las transacciones que se realicen a diario en la constructora.

1.5.4 POLÍTICAS DE COMPRA DE MATERIALES ¹⁷

- ❖ El pedido de los materiales lo realiza el Ingeniero Civil de la obra con la aprobación de la Gerencia.
- ❖ El pedido de materiales se realiza cada semana o quincena dependiendo de la necesidad del material para cada uno de los proyectos, esto se lo hace por teléfono o personalmente a cada proveedor.
- ❖ El plazo de pago a los proveedores es de un mes a partir de la emisión de la factura.
- ❖ Para que un proveedor sea aprobado por la Gerencia, debe ofrecer el mejor precio, plazo, abastecimiento permanente de los productos y entregar facturas legalmente aprobadas y autorizadas por el SRI.
- ❖ La recepción de mercadería de los proveedores se realiza de lunes a viernes en la bodega del proyecto en el horario de 08:30 a 17:00.
- ❖ La cancelación de las facturas a proveedores se realiza los martes de 11:00 a 17:00 de acuerdo al vencimiento de la factura.
- ❖ Los maestros obligatoriamente deben presentar la factura del proveedor en el departamento de tesorería en el caso de que quede en bodega al momento de la culminación laboral.
- ❖ Entre varios proveedores que vendan el mismo material se escoge al que tenga menor precio, mayor plazo y buen stock de abastecimiento.

¹⁷ Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

1.5.5 POLÍTICAS DE DEPARTAMENTO LEGAL ¹⁸

- ❖ Elaborar las promesas de compra y venta.
- ❖ Realizar los trámites en la notaria para firmar la promesa de compra -venta.
- ❖ Verificar los datos del cliente y garante antes del financiamiento.
- ❖ Revisar que los documentos del cliente y garante sean legales.
- ❖ Hacer firmar al cliente y garante una letra de cambio.
- ❖ Indicar al Gerente General que los documentos del cliente y garante están en orden, para que proceda a realizar la pre - entrega de la casa o departamento.

1.5.6 POLÍTICAS DEL PERSONAL ¹⁹

- ❖ El horario de trabajo es de lunes a viernes de 08h00 a 17h00, siendo el almuerzo de 13h30 hasta las 14h30.
- ❖ El personal de la compañía puede solicitar hasta el 40% como anticipo de su remuneración mensual.
- ❖ Las remuneraciones se cancelará un día antes de lo establecido.
- ❖ Las vacaciones se dan exclusivamente en los meses de Agosto y Septiembre, en forma rotativa.
- ❖ Cualquier empleado nuevo empieza con un contrato a prueba de tres meses, posteriormente se hacen contratos anuales.

1.6 ESTRATEGIAS ²⁰

Son caminos que nos sirve para lograr el cumplimiento de la misión y los objetivos de la organización.

¹⁸ Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

¹⁹ Manual de Planificación Estratégica - Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

²⁰ Manual de Planificación Estratégica - Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

La Constructora Aplika Cía. Ltda., tiene las siguientes estrategias:

- ❖ Comprar o importar materiales para la construcción de buena calidad y al menor costo.
- ❖ Realizar los acabados de las casas y departamentos de lujo.
- ❖ Contratar una persona preparada en atención al cliente.
- ❖ Realizar publicidad por la radio, televisión, periódicos y trípticos, así dar a conocer los proyectos de la constructora.
- ❖ Construir nuevos proyectos en el sector norte de Quito.
- ❖ Capacitar al personal de ventas y técnico semestralmente.

1.7 PRINCIPIOS Y VALORES

1.7.1 PRINCIPIOS ²¹

Los principios que tiene la constructora son los siguientes:

- Trabajar en equipo con transparencia y profesionalismo.
- Innovación y creatividad para lograr la competitividad.
- Respeto y consideración a los clientes.
- Hacer de nuestros trabajadores, nuestro mayor valor.
- Conseguir que nuestros clientes y proveedores, nos vean como sus aliados en la protección de sus intereses.
- Cumplir rigurosamente como define nuestro lema: "en el plazo contratado, al precio convenido, con seguridad."

²¹ Manual de Planificación Estratégica - Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

1.7.2 VALORES ²²

La Constructora pone en práctica los siguientes valores:

- ❖ **Respeto:** Como un valor que debe primar dentro de todos quienes integran la organización, clientes, colaboradores y quienes direccionan la organización.
- ❖ **Honestidad:** En todas las acciones procurando salvaguardar los intereses de los clientes.
- ❖ **Responsabilidad:** En el desempeño y cumplimiento de las tareas a realizarse en la constructora.
- ❖ **Colaboración:** A través del trabajo en equipo, cumpliendo las funciones y tareas que benefician tanto a la constructora como a los clientes, permitiendo el desarrollo de ambas.
- ❖ **Lealtad:** Al cumplir su compromiso con la sociedad y maximizar la satisfacción de los Clientes, empleados, funcionarios y directivos.

²² Manual de Planificación Estratégica - Manual de Gestión y Control Aplika Cía. Ltda.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS SITUACIONAL

2.1. ANÁLISIS INTERNO

Las empresas constructoras poseen un conjunto de recursos los cuales deben estar organizados para cumplimiento de sus objetivos. De tal forma para su buen funcionamiento, el tener procedimientos y técnicas contables financieras son de gran utilidad en el proceso de construcción de un bien inmueble pues permite su adecuada planificación tomando en cuenta los costos en los que se incurre y los rendimientos a obtener información elemental para la toma de decisiones para los directivos de la entidad.

2.1.1. ÁREA FINANCIERA

Una de las áreas de vital importancia para el buen funcionamiento de una empresa es la Financiera, pues está encargada del cumplimiento de las actividades administrativas, financieras, contables, políticas de contabilidad y normas técnicas vigentes en la entidad.

Los directivos de una empresa necesitan tener conocimiento de cada una de las transacciones que se realizan diariamente, y su consecuencia en el giro del negocio, con el fin de poder obtener información eficaz y transparente que sirva como un medio para la toma de decisiones.

Por tal razón los directivos de la empresa necesitan tener conocimiento de cada una de las actividades realizadas en la entidad, con el objeto de poder planificar y controlar el funcionamiento de la organización, por tal razón, la implementación de las NIIF`s, brindará información financiera de alta calidad, transparente y comparable, con la capacidad de abarcar la revelación adecuada de los estados financieros.

2.1.1.1. VENTAS

La venta es una transacción mercantil por medio de la cual ciertos bienes se traspasan a la propiedad de otro, recibiendo a cambio una promesa de pago posterior o el equivalente en dinero, o la combinación de éstos.

Procedimiento Actual

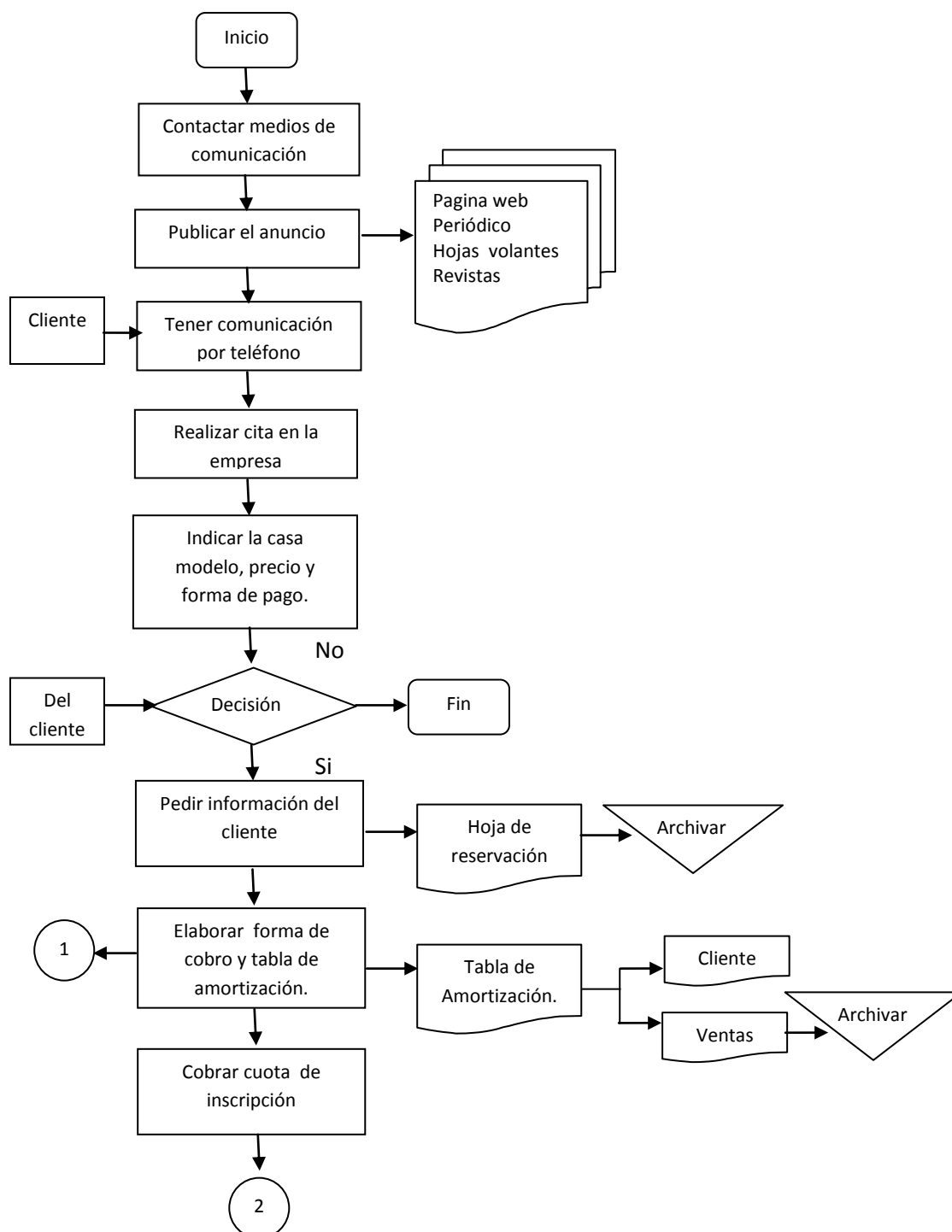
La Constructora Aplika Cía. Ltda., por lo general, realiza sus ventas a crédito, debido a que el financiamiento se hace directo con el cliente, para lo cual firman una promesa de compra - venta y una letra de cambio.

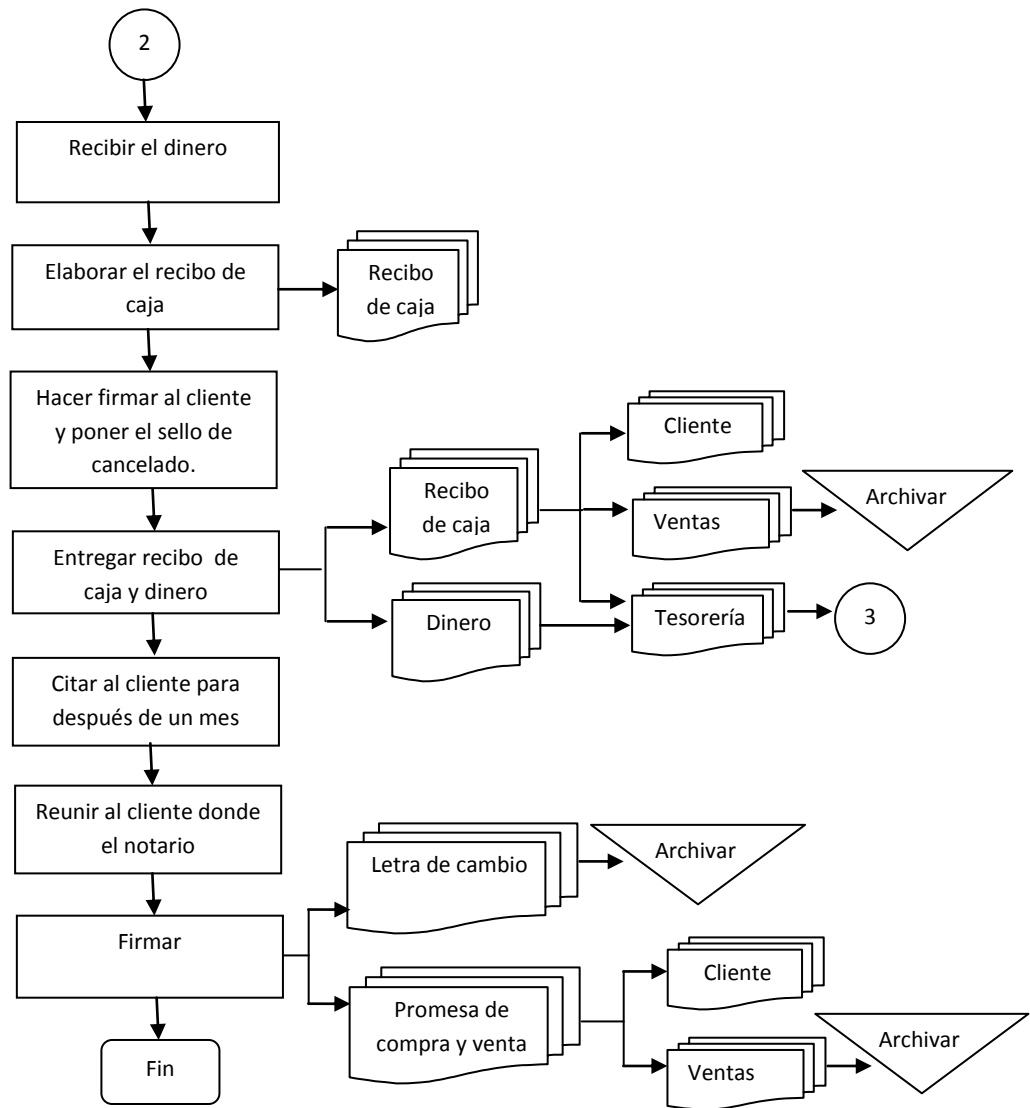
El asistente de ventas se encarga de realizar el siguiente procedimiento para la venta de las casas y departamentos:

1. Contactar los medios de comunicación para publicar el anuncio.
2. Realizar el pago del anuncio.
3. Publicar el anuncio de las casas en venta de cada proyecto, por medio de la página web, periódicos, revistas de construcción, gigantografías, ferias de vivienda y hojas volantes.
4. Tener comunicación con los clientes por teléfono adquiridos por la publicidad.
5. Indicar la casa modelo en maquetas, el precio, y la forma de pago de la casa.
6. Solicitar la información del cliente interesado en la casa.
7. Elaborar forma de cobro y tabla de amortización, para ser cobrado en cuotas mensuales.
8. Entregar una tabla de amortización al cliente y una archiva para ventas.
9. Cobrar la cuota de inscripción.
10. Recibir el dinero.
11. Elaborar el recibo de caja: un original y dos copias.
12. Hacer firmar al cliente y poner el sello de cancelado.
13. Entregar el recibo de caja de la siguiente manera: el original para el cliente y las copias una para ventas y una para tesorería.
14. Citar al cliente después de un mes, para hablar de la promesa de compra-venta y la letra de cambio, para su respectiva legalización.
15. Reunir al cliente después de un mes donde el Notario, para firmar una letra de cambio y dos promesas de compra-venta.

Gráfico N° 6 Procedimiento De Ventas

Ejecutivo de Ventas





2.1.1.2. TESORERÍA

Es la disponibilidad de medios líquidos en la caja de una sociedad o entidad de crédito.

Procedimiento Actual

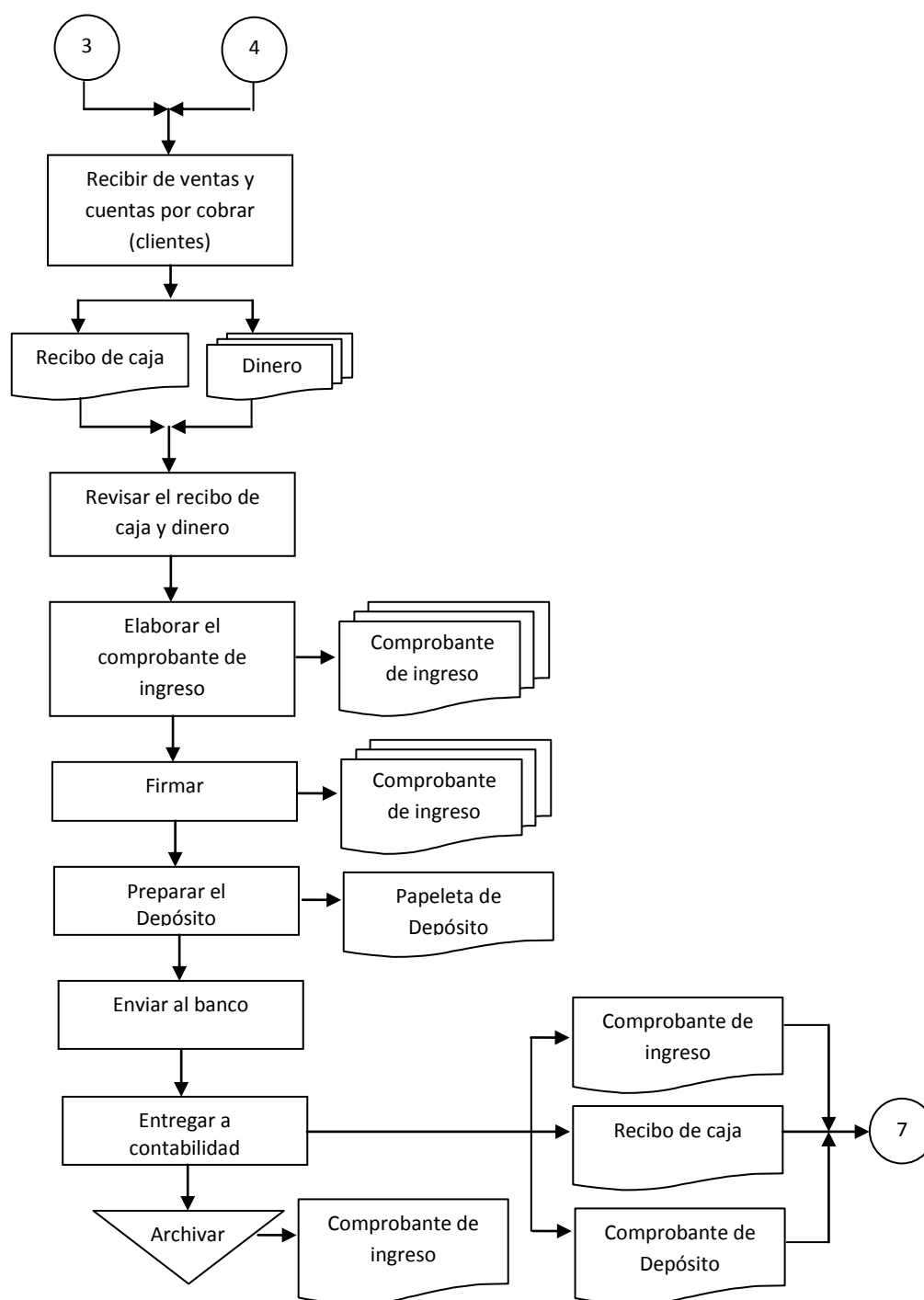
La tesorera de la compañía se encarga de realizar el siguiente procedimiento:

INGRESOS

1. Recibir de ventas y cuentas por cobrar (clientes) el recibo de caja y el dinero.
2. Revisar el recibo de caja y el dinero.
3. Elaborar el comprobante de ingreso: un original y una copia.
4. Firmar el comprobante de ingreso.
5. Preparar la papeleta de depósito.
6. Enviar al banco.
7. Receptar el comprobante de depósito.
8. Entregar el comprobante de ingreso original, el recibo de caja y el comprobante de depósito a contabilidad.
9. Archivar la copia del comprobante de ingreso en orden numérico.

Gráfico N° 7 Procedimiento De Tesorería- Ingresos

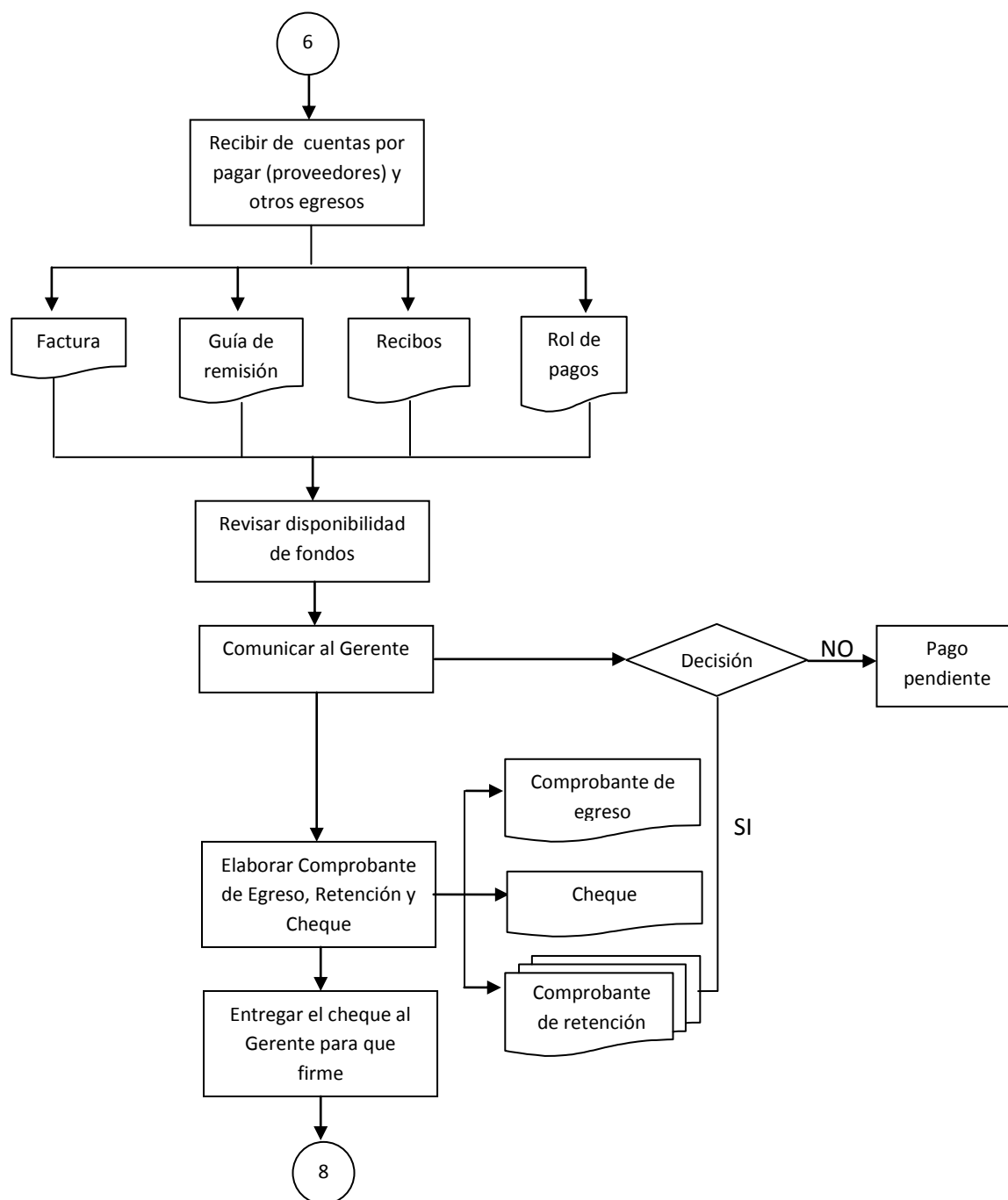
Ventas Cuentas por cobrar

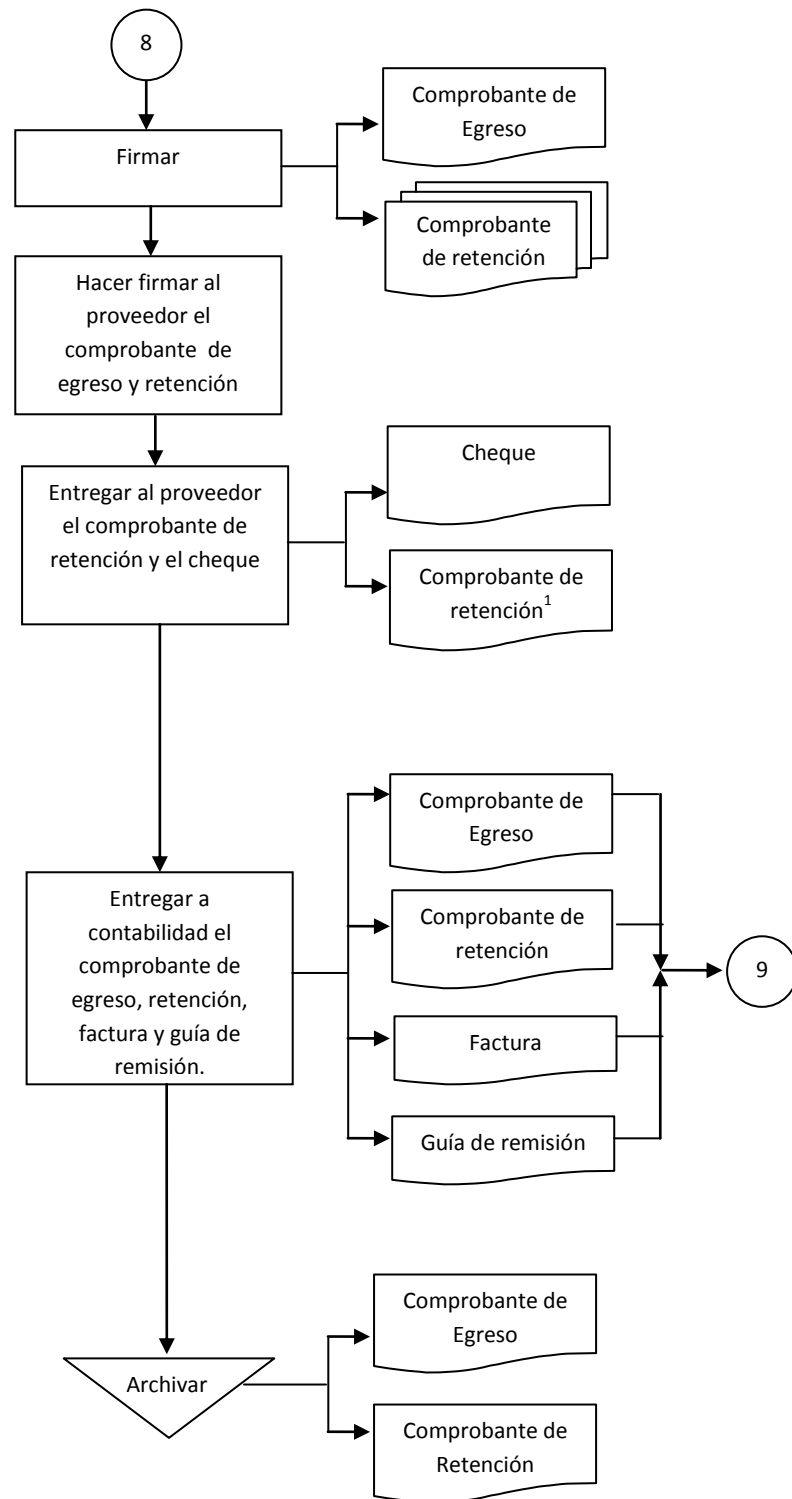


EGRESOS

1. Recibir de cuentas por pagar (proveedores) la factura y guía de remisión.
2. Recibir otros egresos efectuados en la compañía rol de pagos y recibos.
3. Revisar la disponibilidad de fondos.
4. Comunicar al Gerente.
5. El Gerente decide si se paga o queda pendiente el pago.
6. Elaborar el comprobante de egreso: un original y una copia.
7. Elaborar el comprobante de retención: un original y dos copias, en el caso de que tuviere que hacerse la retención.
8. Elaborar el cheque.
9. Entregar el cheque al Gerente para que firme.
10. La tesorera firma el comprobante de egreso y el comprobante de retención.
11. El beneficiario del cheque (proveedor) firma el comprobante de egreso y el comprobante de retención.
12. La tesorera entrega al beneficiario (proveedor) el cheque y el comprobante de retención original.
13. Entregar a contabilidad el comprobante de egreso (original) y el comprobante de retención (copia) a contabilidad.
14. Archivar el comprobante de egreso (copia) y el comprobante de retención (copia) en orden numérico.

Gráfico N° 8 Procedimiento De Tesorería – Egresos





2.1.1.3 CUENTAS POR COBRAR (CLIENTES)

Los cobros o cuentas por cobrar controlan los movimientos de los créditos y los abonos realizados por los clientes concedidos por la empresa en las ventas a crédito.

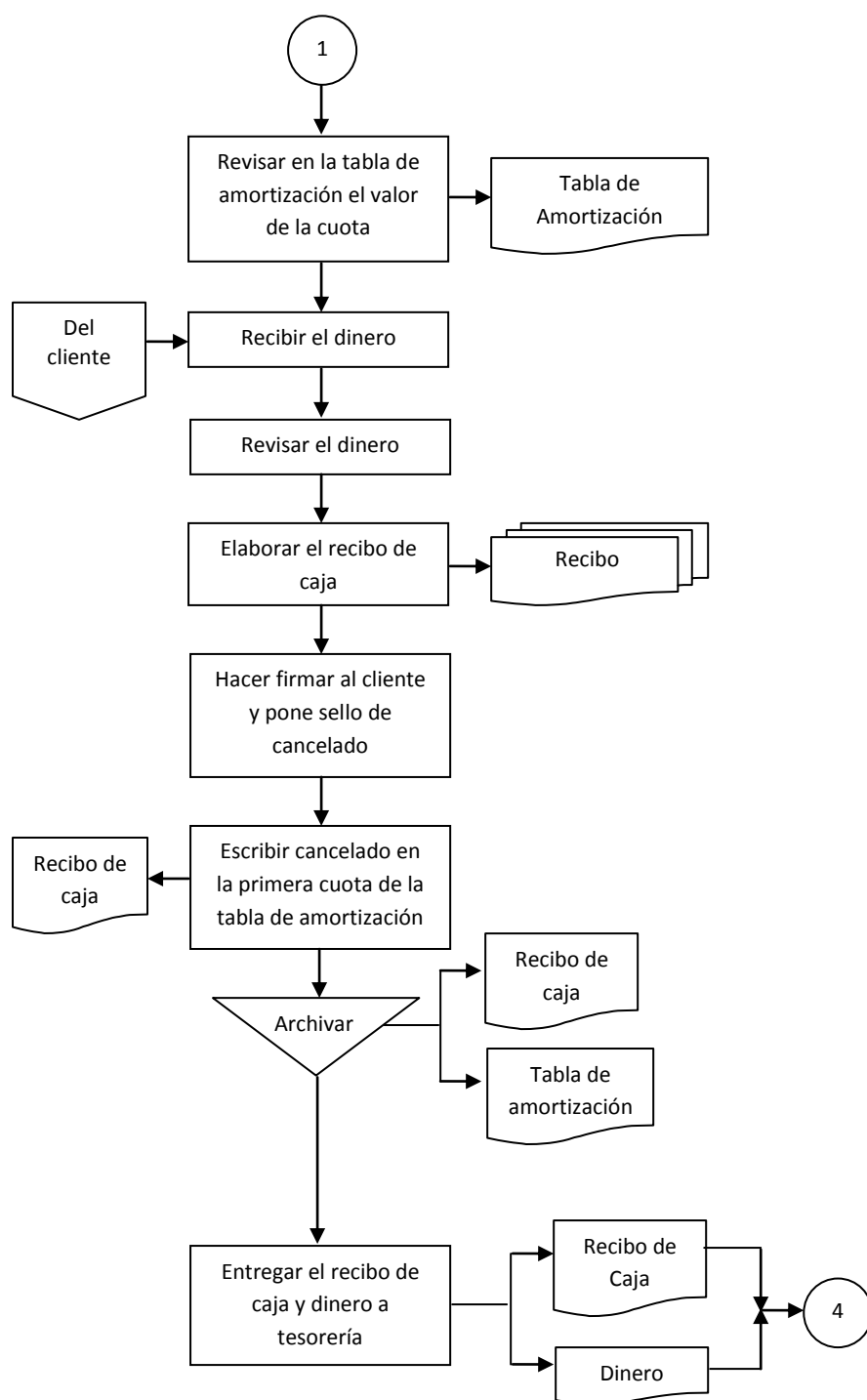
Procedimiento Actual

Los cobros de la compañía se encuentran a cargo de la secretaria – recepcionista, quien se encarga de realizar lo siguiente:

1. Revisar la tabla de amortización del valor de la cuota que se debe cobrar.
2. Recibir el dinero en efectivo o cheque.
3. Revisar el dinero o cheque.
4. Elaborar el recibo de caja: Un original y dos copias.
5. El cliente firma el recibo de caja y la secretaria pone el sello de cancelado.
6. Entregar el recibo de caja de la siguiente manera: el original para el cliente y las copias una para ventas y una para tesorería.
7. Escribir cancelado en la primera cuota de la tabla de amortización.
8. Archivar la tabla de amortización y el recibo de caja.
9. Entregar el recibo de caja a tesorería.

Gráfico N° 9 Procedimiento De Cuentas Por Cobrar

Secretaria - Recepcionista



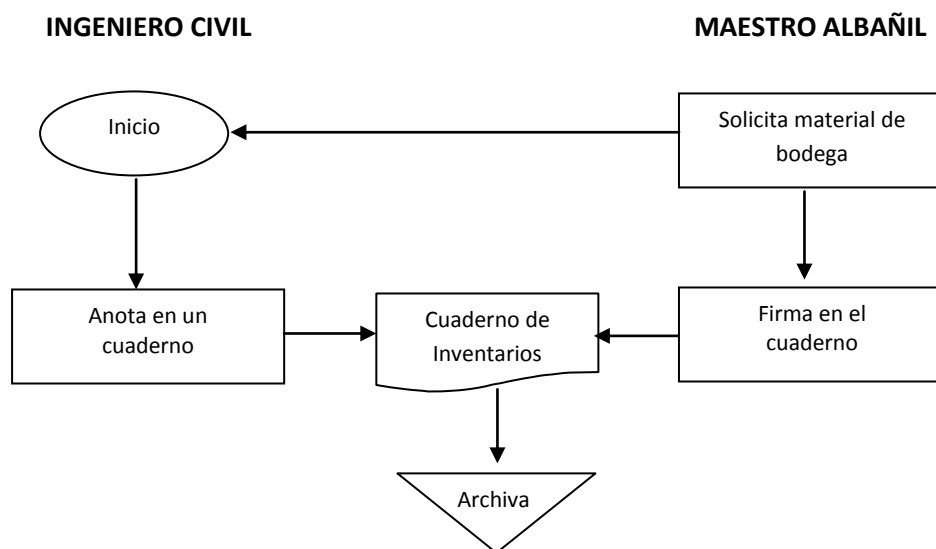
2.1.1.4 INVENTARIOS

Procedimiento Actual

Los Inventarios de cada uno de los proyectos no tienen un control adecuado, debido a que se tiene el siguiente procedimiento:

1. Ingresan los materiales a la bodega.
2. Ingeniero civil apunta en un cuaderno los materiales que ingresen.
3. Sale la materia prima cuando lo solicite el maestro albañil.
4. El maestro albañil firma en un cuaderno los materiales solicitados.

Gráfico N° 10 Procedimiento De Inventarios



2.1.1.5 CUENTAS POR PAGAR (PROVEEDORES)

Está constituido por todas las obligaciones generales por la adquisición de mercaderías u otros objetos de comercio, cuando se adquiere mercadería la deuda con los proveedores aumentan y cuando se realiza abonos o cancelación la deuda disminuye.

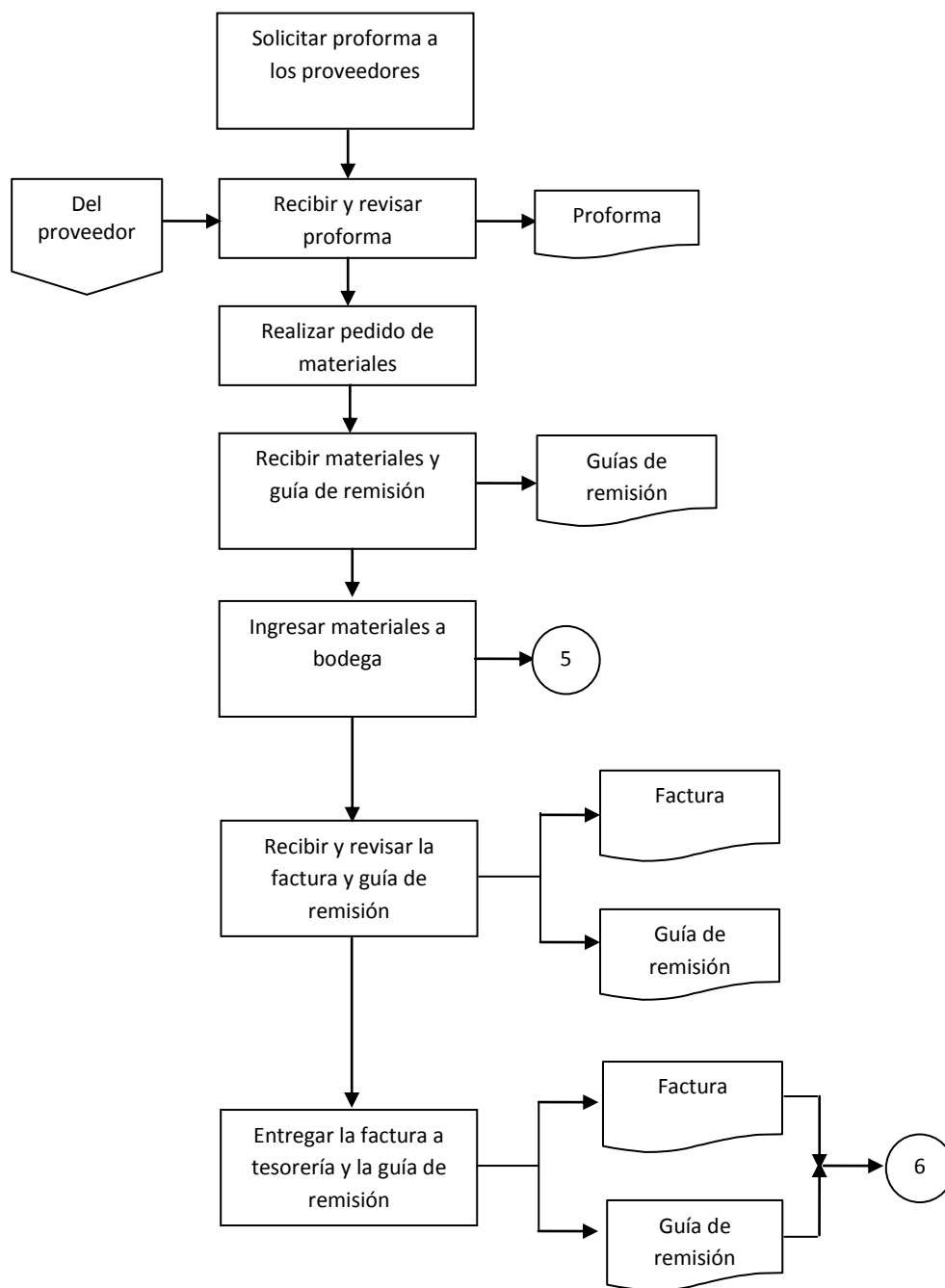
Procedimiento Actual

El Ingeniero Civil de la obra, solicita la materia prima a los proveedores quien se encarga de realizar lo siguiente:

1. Solicitar una proforma a los proveedores de la materia prima.
2. Recibir y revisar la proforma.
3. Elaborar el pedido de materiales.
4. Recibir los materiales y la guía de remisión en el proyecto.
5. Ingresar los materiales a bodega.
6. Recibir la factura del proveedor.
7. Revisar la factura.
8. Enviar la factura y guía de remisión a tesorería.

Gráfico N° 11 Procedimiento De Cuentas Por Pagar (Proveedores)

INGENIERO CIVIL

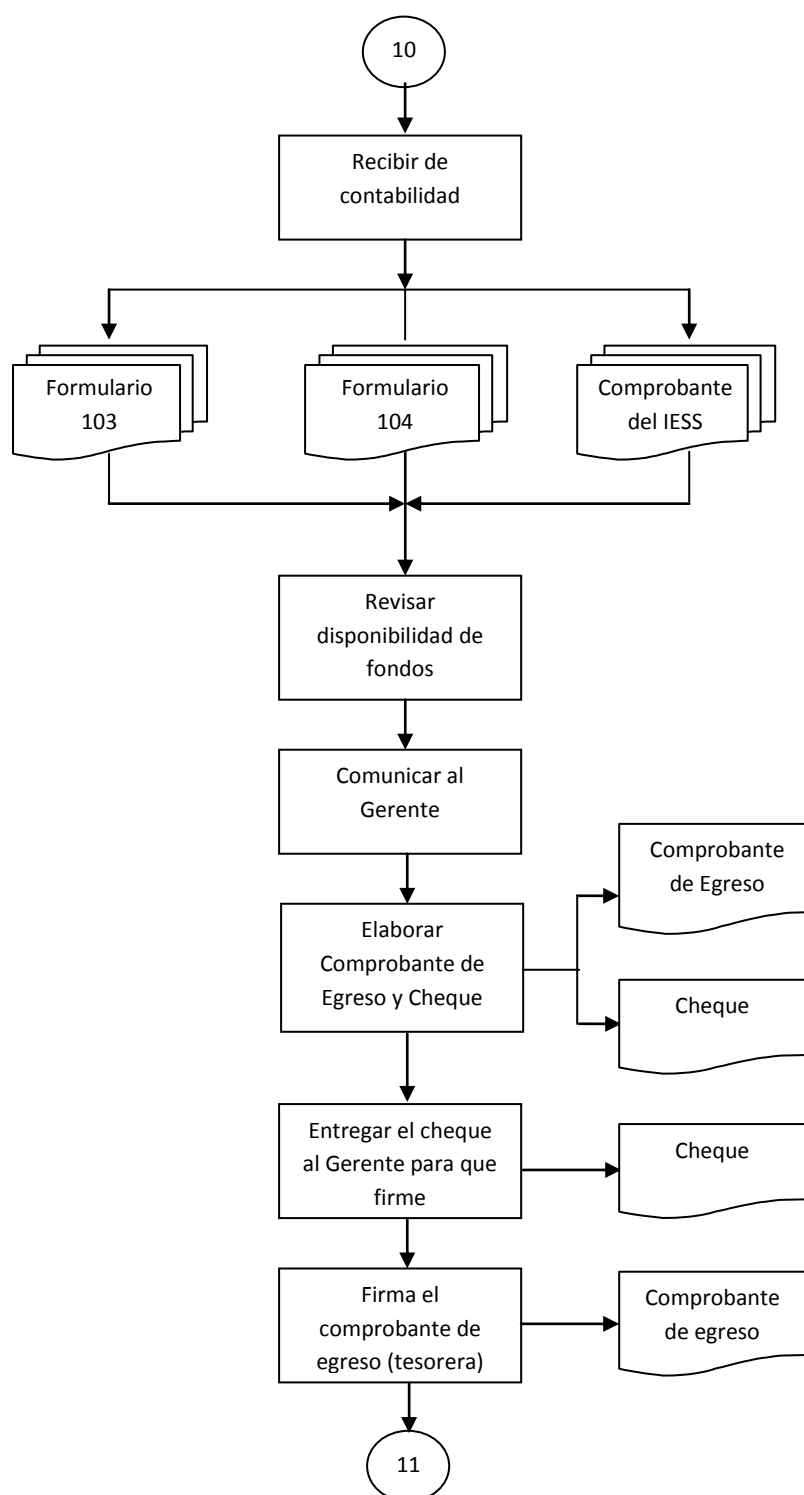


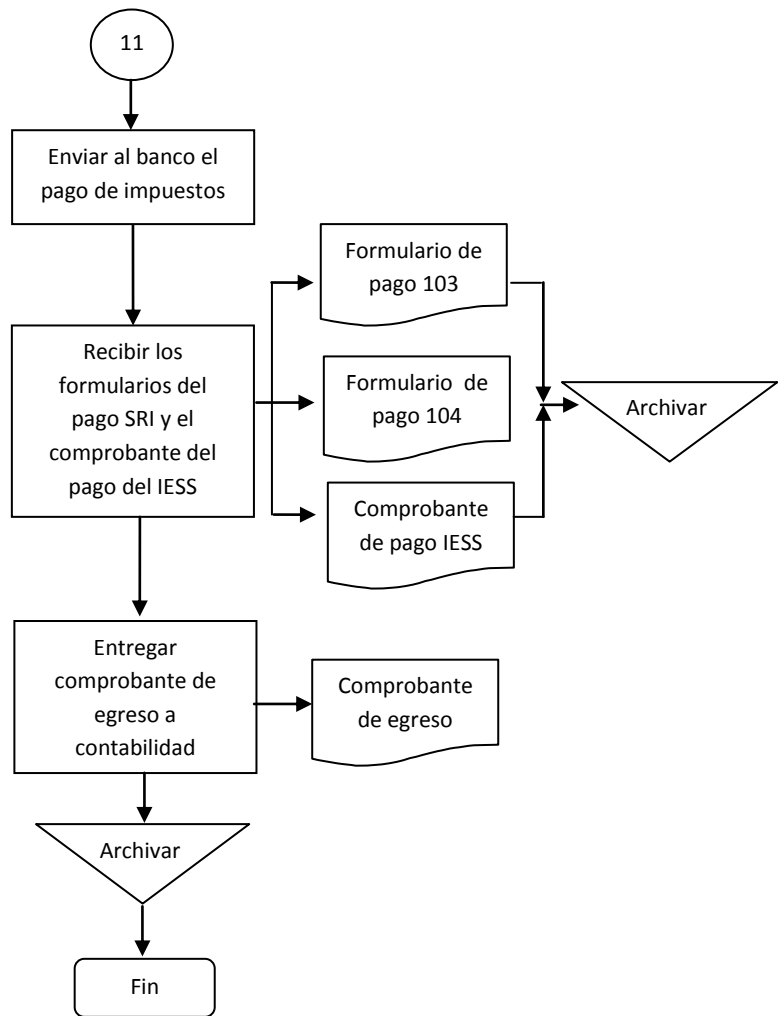
2.1.1.6. IMPUESTOS

PAGO DE IMPUESTOS

1. Recibir de contabilidad los formularios de pago del SRI y pago al IESS.
2. Revisar la disponibilidad de fondos.
3. Comunicar al Gerente.
4. Elaborar el comprobante de egreso: un original y una copia.
5. Elaborar el cheque.
6. Entregar el cheque al Gerente para que firme.
7. La tesorera firma el comprobante de egreso.
8. Enviar al banco el pago de impuestos.
9. Recibir los formularios del pago del SRI y el comprobante de pago del IESS, ya cancelados en el banco.
10. Archivar los formularios del pago al SRI y el comprobante de pago del IESS.
11. Entregar el comprobante de egreso (original) a contabilidad.
12. Archivar el comprobante de egreso (copia) en orden numérico.

Gráfico N° 12 Procedimiento De Tesorería – Pago De Impuestos





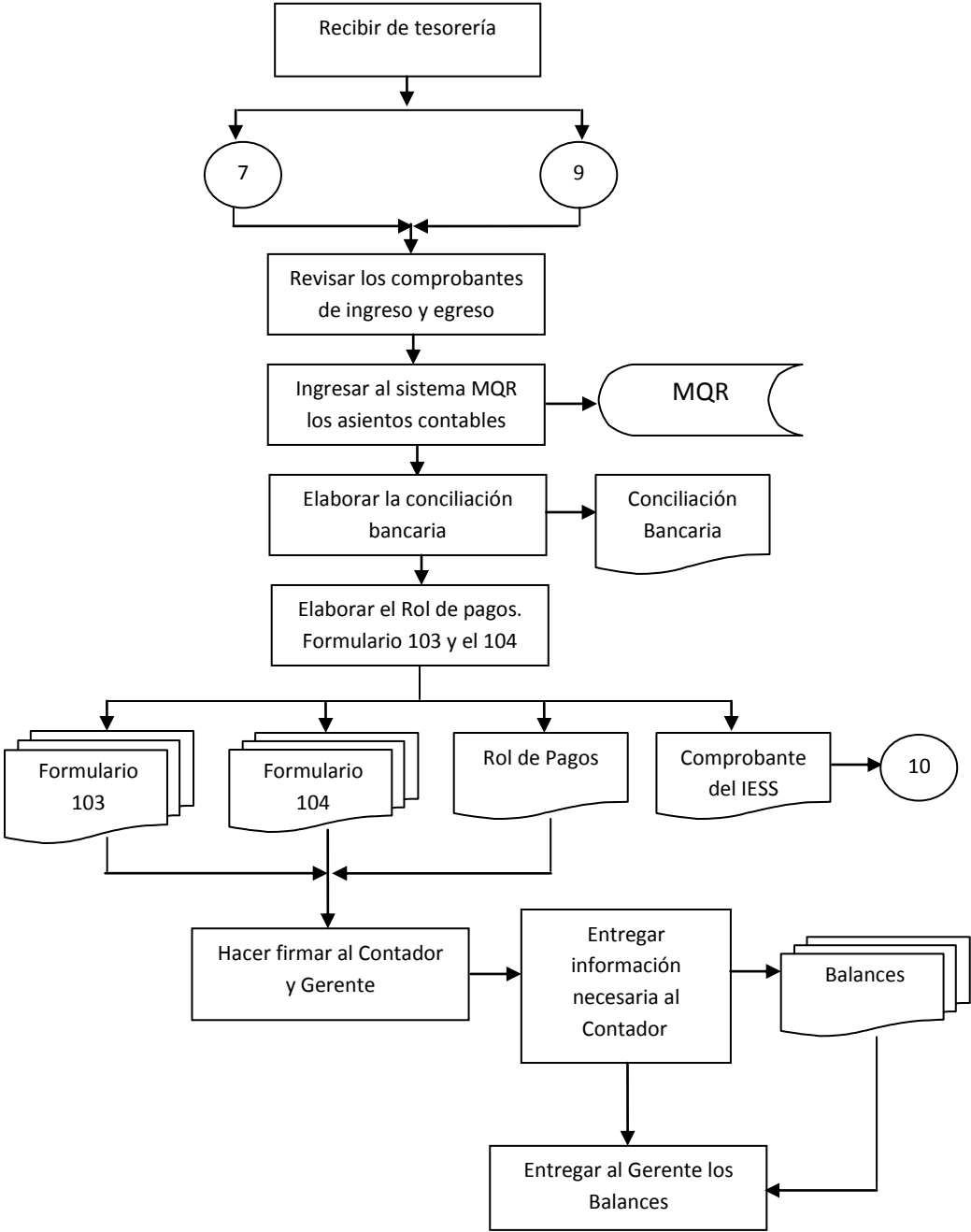
2.1.1.7. CONTABILIDAD

Proceso Actual

La asistente de contabilidad se encarga de realizar lo siguiente:

1. Recibir de tesorería los comprobantes de ingreso y egreso.
2. Revisar los comprobantes de ingreso y egreso.
3. Ingresar al sistema contable MQR en el módulo de contabilidad los asientos registrados en los comprobantes.
4. Elaborar la conciliación bancaria.
5. Elaborar el rol de pagos, el formulario 103 de Retención del impuesto a la Renta y el 104 del impuesto al Valor Agregado IVA.
6. Obtener el reporte de pago del IESS en el internet.
7. Hacer firmar al Contador y Gerente.
8. Enviar a tesorería para que cancele los impuestos y el rol de pagos.
9. Entregar al Contador la información necesaria para que elabore los balances financieros mensuales.
10. El contador entrega los Balances Financieros al Gerente.

Gráfico N° 13 Asistente de Contabilidad



Gerente Financiero

Las funciones que cumple el Gerente Financiero en la Constructora Aplika Cía. Ltda., son:

- ❖ Responsable de la planificación, programación, control financiero y presupuestario de la empresa.
- ❖ Miembro del Equipo Operativo, órgano de coordinación y toma de decisiones institucionales.
- ❖ Orienta y supervisa a las áreas programáticas en los temas de manejo y control presupuestario de los servicios.
- ❖ Identifica y define los indicadores de costo-efectividad de la empresa.
- ❖ Supervisa el adecuado registro contable de las operaciones.
- ❖ Administra el efectivo y los seguros contratados por la institución.
- ❖ Evalúa los aspectos económicos financieros que intervienen en los contratos con nuevos, proveedores y clientes, participa en las negociaciones para obtener los mejores términos para la institución.
- ❖ Supervisa la emisión de información contable.
- ❖ El análisis de datos financieros.
- ❖ La determinación de la estructura de activos de la empresa.
- ❖ Evaluar y seleccionar clientes.
- ❖ Evaluación de la posición financiera de la empresa.
- ❖ Adquisición de financiamiento a corto plazo.
- ❖ Distribución de utilidades.

2.2. ANÁLISIS EXTERNO

2.2.1. INFLUENCIAS MACROAMBIENTALES

“Las influencias o factores macroambientales, son llamados así porque operan en un gran entorno de fuerzas y multitendencias que dan origen a oportunidades o riesgos para la empresa. Generalmente estas fuerzas son incontrolables por los directivos de las organizaciones.

Entre las principales fuerzas, las cuales están inmersas son: económicas, social, tecnológicas, demográficas.”²³

2.2.1.1. ECONÓMICAS

El ambiente económico está integrado por factores que afectan al giro del negocio. Entre los principales están los indicadores económicos como la inflación, tasa de interés, las mismas que nos permiten conocer el comportamiento económico actual para estar alertas a posibles cambios que afecten las operaciones de la constructora.

2.2.1.1.1. INFLACIÓN

La inflación anual del 2011 se fijó en 5.41%, cifra superior a la 3.33% del 2010, este valor es consecuencia de un rápido crecimiento de la cantidad de dinero. La inflación en el Ecuador, en el año 2010 - 2011 es resultado principalmente por:

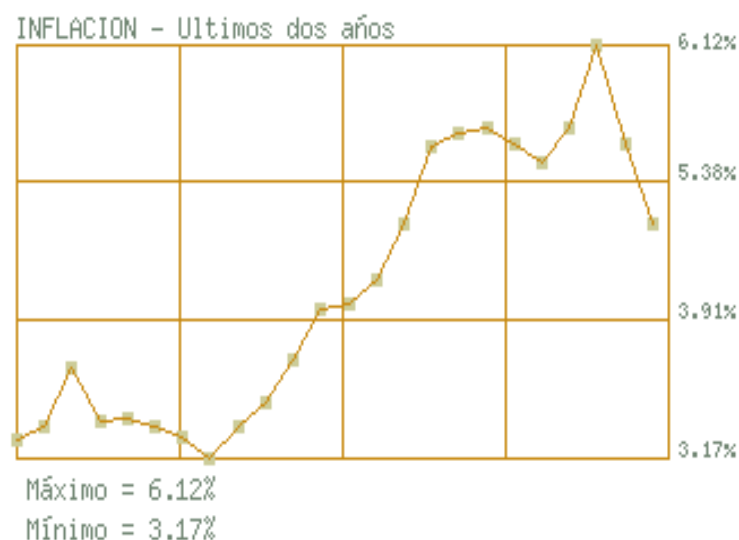
- ❖ Inflación importada a consecuencia del aumento del petróleo, metales y alimentos.
- ❖ Baja producción por el invierno fuerte.
- ❖ Aumento de la masa monetaria por políticas de subsidios del actual gobierno.
- ❖ Resistencia a disminuir el ritmo de aumento de los precios.

La inflación es una variable que afecta directamente en la fijación de precios de insumos que demanda el sector de la construcción, como son cemento, ripio, acero, bloques, etc. para la construcción de las casas. Cuando disminuye la inflación da lugar a que los precios de dichos insumos se estabilicen.

²³ <http://www.mitecnologico.com/Main/MacroambienteOrganizacion> - www.nireblog.com

Además mejora el poder adquisitivo tanto del oferente como del demandante.

Gráfico N° 14 Inflación anual



Fuente: Banco Central del Ecuador

2.2.1.1.2. TASA DE INTERÉS

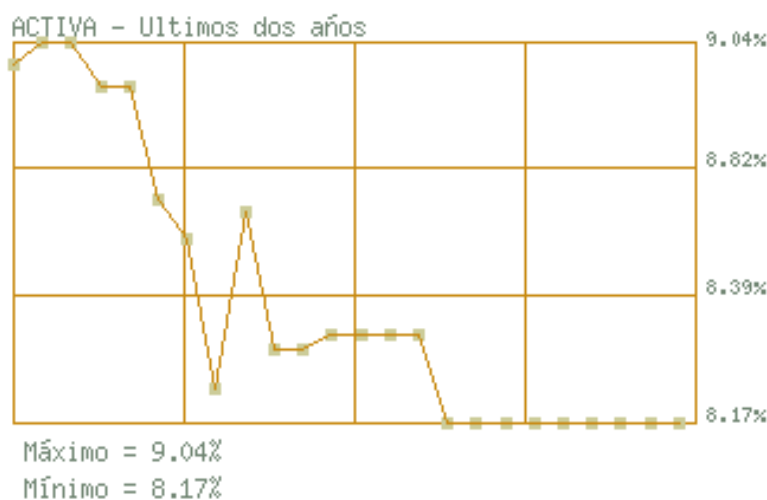
TASA ACTIVA

La tasa activa referencial a marzo de 2011 se ubica en 8,65%, y al compararla con el mismo período del año anterior se observa un decremento de 6,1%. Y para finales de diciembre del 2011 la tasa de interés activa es de 8,17%.

En nuestro país en su mayoría las inversiones se realizan con préstamos otorgados por parte de Instituciones Financieras Privadas a la tasa de interés vigente.

Para sustentar y fortalecer las ventas de casas de la constructora se requiere de créditos con intereses asequibles, para los demandantes generalmente estos créditos son otorgados por Cooperativa de Ahorro y Crédito, Mutualistas y Bancos, razón por la cual la tendencia de esta variable beneficia a las actividades de la Constructora.

Gráfico N° 15 Tasa Activa



Fuente: Banco Central del Ecuador

TASA PASIVA

La tasa pasiva a marzo de 2011 se ubica en 4,59%, y al compararla con el año 2010, se observa un decremento de 4,25%. Y para finales de diciembre del 2011 la tasa de interés pasiva es de 4,53%.

La Constructora Aplika Cía. Ltda., posee dos cuentas corrientes, una en el Banco del Pichincha y otra en el Banco Internacional. Debido a la tendencia de la tasa pasiva otorgada por las instituciones financieras constituyen una ayuda insignificante, ya que el interés ganado por los ahorros no es grande.

2.2.1.2. SOCIAL

La constructora ha desarrollado una cultura de atención al cliente óptima, haciendo que éste se sienta tranquilo con su inversión y participe en la construcción con la intervención en los acabados de su casa.

En la compañía los valores como la honestidad y responsabilidad son muy importantes ya que se busca construir casas de calidad a un buen precio.

La relación de la compañía con el fisco y el SRI es buena pues está al día con el pago de impuestos y cumple con las leyes y reglamentos establecido por los mismos.

Constructora Aplika Cía. Ltda., es una empresa que se enfoca al sector medio del país.

"El déficit acumulado de vivienda en el país alcanzaría a 2,2 millones de personas. Se puede concluir que alrededor de 500 mil ecuatorianos viven en malas condiciones de habitabilidad y que 1,5 millones carecen de vivienda propia."²⁴

El problema de acceso a la vivienda tiene que ver con las limitaciones de la propia precariedad de la economía familiar, que no encuentra una oferta adecuada a su realidad y necesidades.

2.2.1.3. TECNOLOGÍA

La Constructora Aplika Cía. Ltda., cuenta con diferentes departamentos: Técnico, planificación, administrativo, ventas entre otros. Cada uno de éstos cuenta con la tecnología para el correcto funcionamiento de la empresa. Es así como en el departamento de diseño y planificación se utiliza el software de AUTOCAD, ARQHITECTURE, VISUAL FOX, entre otros. El departamento Técnico cuenta con maquinarias como bloquera, concretera y vibrador que permiten la fabricación de bloques y adoquines y la fundición de losas; con el fin de evitar comprar bloques, adoquines, contratar a la Hormigonera para fundir losas.

En cuanto a lo administrativo se tiene un control de ventas, proyecciones, amortizaciones, cartera a través de los software: MQR y FENIX para el manejo contable y administrativo.

Constructora Aplika Cía. Ltda., se encuentra implementando un nuevo sistema de construcción a través de paredes portantes que utilizan la técnica de mallas micro-soldadas y espuma flex, esto permite optimizar los recursos al utilizar menos material, mano de obra y tiempo ya que con este tipo de construcción se construye una casa en la mitad de tiempo que en un sistema normal de columnas y bloque ofreciendo mayor resistencia.

La Compañía se encuentra adquiriendo un mayor número de maquinaria que le permite elaborar por sí sola sus materias primas y así reducir el gasto; es así que ve la posibilidad de adquirir volquetas para el desalojo de arena y piedra.

La infraestructura de Constructora Aplika Cía. Ltda., es la adecuada ya que las oficinas se encuentran ubicadas en un sector de fácil acceso. Los sectores donde se ubican los proyectos es en el valle de los chillos que es un lugar de mucha demanda ya que gran número de personas buscan vivienda en el valle; éstos sectores son residenciales, de fácil acceso para los clientes y cuentan con todos los servicios.

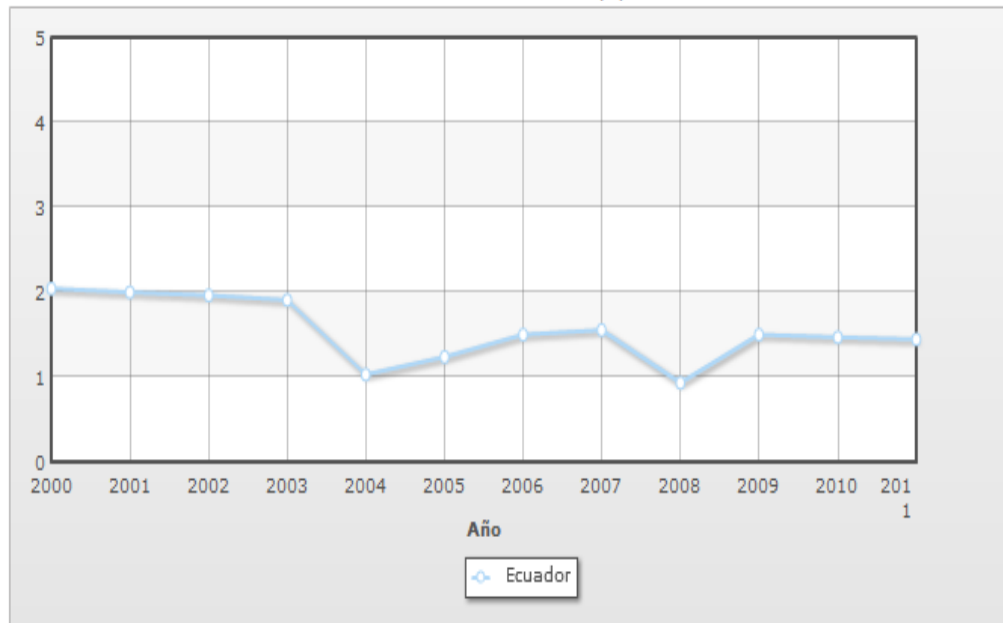
²⁴ Revista Gestión; Pág. 25 Octubre, 2011; Quito – Ecuador.

2.2.1.4. DEMOGRÁFICO

Con el crecimiento de la población la demanda de viviendas en la ciudad de Quito aumenta.

Las edades de los clientes de la Constructora Aplika Cía. Ltda., comprenden edades promedio desde los 25 años en adelante ya que es importante el financiamiento para pagar los departamentos o las casas.

Grafico N° 16 Tasa de Crecimiento



Country	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ecuador	2,04	2	1,96	1,91	1,03	1,24	1,5	1,55	0,94	1,5	1,47	1,44

Fuente: CIA World Factbook

2.2.2. INFLUENCIAS MICROAMBIENTALES

"Los factores micro, llamados así porque afectan a una empresa en particular y, a pesar de que generalmente no son controlables, se puede influir en ellos.

Entre las principales fuerzas están: clientes, proveedores, competencia.”²⁵

²⁵ <http://www.mitecnologico.com/Main/MacroambienteOrganizacion> - www.nireblog.com

2.2.2.1. CLIENTES

Los clientes potenciales son las personas que se encuentran buscando vivienda propia.

Para que puedan acceder a las casas la constructora realiza un pequeño análisis de la situación económica de los potenciales clientes; es decir, ingresos mensuales: aproximadamente \$1000 mensuales, deudas, bienes muebles e inmuebles que disponga y garante. No se realizará una investigación muy exhaustiva ya que la unidad de vivienda queda hipotecada a favor de la constructora, lo cual es una garantía para la misma.

Los clientes que compran las unidades de viviendas son vendedores potenciales ya que encontrándose a gusto con el tipo de construcción de las viviendas recomendarán a familiares, amigos, etc. Para que éstos puedan promocionar a las unidades de vivienda se ofrecerán comisiones.

Un sitio importante tendrá el punto de venta, ya que está comprobado por estudios que una buena forma de presentar el producto aumenta considerablemente la compra de este.

Tabla N° 4: Numero De Casas Vendidas Por Proyecto

PROYECTOS	TOTAL CASAS	CASAS VENDIDAS
Caminos del Sol	65	62
Amanecer	38	34
San Luis	22	19

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Comportamiento del Consumidor

Las expectativas de los consumidores presentes y potenciales es encontrar una vivienda estructurada, con buenos acabados, y con oportunidades de financiamiento, dentro de un ambiente de trabajo ético y transparente.

Necesidades del Cliente

Nuestra empresa tiene la finalidad de satisfacer los gustos y preferencias de cada uno de nuestros clientes ofreciéndoles viviendas de alta calidad y servicio al cliente personalizado con lo cual podemos cubrir todas sus expectativas.

2.2.2.2. PROVEEDORES

Los principales proveedores han sido elegidos durante el proceso de ingreso de la empresa en el mercado, en la precalificación se ha tomado en cuenta la disponibilidad de productos, su calidad, el tiempo de crédito y la cercanía del productor.

A continuación se cita los proveedores de la constructora Aplika Cía. Ltda.

- ❖ **Unifer:** Unión ferretera es una empresa que hace 15 años viene ofreciendo materiales para la construcción a través de 10 puntos de venta localizados en Quito. Se encarga de distribuir hierro importado directamente para construcción con norma ASTM G15 GRADO 60 E INEN NTE 102. Es una empresa que cumple con las reglamentaciones nacionales e internacionales de calidad. El servicio de cortado y figurado de hierro, permite obtener armazones, estribos y estructuras según los requerimientos y medidas específicas.
- ❖ **Hormigonera Andina S.A. (Hormasa):** Hormigonera Andina S.A. es una empresa que ofrece el hormigón y transporte para la fundición de unidades de vivienda en función de m³. Es una empresa sólidamente formada que tiene varios años en el mercado.
- ❖ **Disercom:** Tubería de cobre de alta calidad con una completa línea para la construcción que incluye, tubería sanitaria, tanques, tubos, cisternas para agua caliente o fría, tubería Conduit, biotankes sépticos y cajas domiciliarias.
- ❖ **Madeval:** Empresa líder en el diseño, producción, comercialización e instalación de muebles de cocina, closets y baños. Actualizados en las tendencias de diseño a nivel mundial, así como en las nuevas tecnologías de fabricación. Todos los muebles son fabricados bajo un sistema modular. Atizando bisagras autocerrables, rieles metálicas de cajones desmontables. Trabaja con maquinaria computarizada utilizando las mejores materias primas a nivel internacional. Los equipos de instalación trabajan con módulos pre-armados que agilitan el proceso y le garantizan calidad.
- ❖ **Moducon:** Empresa legalmente constituida en el Ecuador, que se dedicada al Diseño, Fabricación e Instalación de Muebles Modulares. Moducon Cía. Ltda.; fabrica e instala muebles modulares para cocina en estilo clásico con mesón post formado en sistema modular.
- ❖ **ORM Altadi S.A:** Empresa líder en la fabricación de alfombra colombiana, en fibra polipropileno que es antiestática, antinflama y tratada contra la polilla y demás insectos. Es

lavable y no destiñe. Su instalación es directamente al piso y con uniones. Alfombra minibucle, en rollo.

- ❖ **Dinamatco:** Sanitarios y accesorios. Ofrece inodoros del segmento intermedio NAPOLI con características de estética, estructura y economía que hacen que sea digno del hogar.
- ❖ **Cerámica Graiman:** Cerámica y porcelanato con diseños elegantes y de gran resistencia, especial para pisos o paredes. Con certificación ISO9001:2000, lo cual avala el alto nivel de calidad de sus productos.
- ❖ **Unicolor Express:** Pinturas unidas es una empresa ecuatoriana dedicada a la fabricación y comercialización de pinturas de calidad. Los sistemas de preparación de pinturas en el área arquitectónica con más de 1500 colores a elegir. Esta empresa pone a la disposición la colección estados de ánimo miles de colores y combinaciones de moda.
- ❖ **Arkos:** Sistemas arquitectónicos que elabora cubierta que permite que se difumine la luz y conserve un alto grado de iluminación en el espacio que se va a cubrir, siendo esta lámina de poli carbonato. La empresa Arkos propone mano de obra para el montaje del material de cubierta, asistencia técnica para supervisión del montaje del material de la cubierta, transporte del material y personal hasta el sitio del montaje, suministro e instalación de canales y desagües de aguas lluvias y estructura de cubierta.
- ❖ **Cubiarq:** Cubiertas arquitectónicas. Estructura metálica lista a instalar policarbonato de 4mm (ducto de gradas). Elaboración de estructura metálica de tubo cuadrado, impermeabilización, 2 correas de tubo cuadrado, sistema de anclajes, sistemas de sujeción, pintura anticorrosiva y pintura sintética. Rejas de seguridad, pasamanos metálicos conformados por mangón de tubo redondo, cubiertas batientes.

Líneas de productos

Para la construcción de las unidades de viviendas se pasa por las siguientes fases:

a) Fase de Construcción:

- ❖ Cemento
- ❖ Hierro
- ❖ Hormigón
- ❖ Material eléctrico

- ❖ Plásticos

b) Fase de Terminados:

- ❖ Grifería
- ❖ Cerámica
- ❖ Piso Flotante
- ❖ Sanitarios
- ❖ Muebles
- ❖ Pintura

La empresa va a realizar sus compras a crédito, ya que puede pagar a los proveedores hasta 30 días después de haber recibido los materiales, sin existir ningún recargo adicional.

Esto es una ayuda que tiene la constructora ya que tiene la oportunidad de seguir financiando la construcción con el dinero de sus clientes. Dado que los montos de inversión en materiales son elevados al tener un crédito promedio de 30 días para cancelar a sus proveedores le permite proyectar los gastos; con esto lo que busca el negocio es tener dinero fresco antes que venza su plazo de pago y tener acceso a otro crédito en el peor de los casos, si los clientes no pagan.

Canales de distribución

Los proveedores surtirán de sus productos a la empresa por medio de camiones distribuidores los cuales dejarán el producto en las "Bodegas de los Conjuntos Madrigal de Granada y Tivant, de donde se va a operar. Al no tener intermediarios el canal de distribución no se fragmenta lo cual nos permite obtener el producto a un mejor precio.

Los canales de distribución son un beneficio para la empresa ya que la distribución no se encuentra fragmentada y esto lleva a que los materiales no se recomienden por la existencia de intermediarios que elevarían su verdadero costo y esto nos permitirá tener costos menores en los productos que vamos a ofrecer.

Costos / Calidad

Los costos varían de acuerdo al material que se utilice. Los proveedores que se han elegido se caracterizan por ofrecer los precios más bajos y productos de calidad. En determinados materiales, específicamente de acabados como: parquet, piso flotante, cerámica, etc. los proveedores dan garantía en el producto; lo cual da la seguridad a la constructora de que si el material utilizado viene con imperfecciones puede ser cambiado o el dinero reembolsado.

2.2.2.3. COMPETENCIA

El sector de la construcción tiene una gran competencia. En Quito existen una gran cantidad de empresas dedicadas a este la construcción. Entre las principales encontramos:

- ❖ Naranjo Ordóñez
- ❖ Pro inmobiliaria
- ❖ Constructora Romero
- ❖ Constructora Cervantes y asociados
- ❖ Constructora Salazar Gudiño
- ❖ Constructores R y G
- ❖ Inmobiliaria La Coruña
- ❖ Inmobiliaria Corbal
- ❖ Inmobiliaria Corbella
- ❖ Inmocasaes
- ❖ Inmodiursa
- ❖ Madersa
- ❖ Sh Constructores

De las constructoras mencionadas anteriormente, la mayor competencia es Naranjo Ordóñez que construye casas de calidad y ecoarquitectos ya que las unidades de vivienda que ofrece son similares en precio y calidad y se encuentran en sectores estratégicos de Quito.

CAPÍTULO III

MARCO CONCEPTUAL

3.1 INTRODUCCIÓN A LAS NIIF`s

En un mundo globalizado en el que vivimos, los mercados nacionales e internacionales, las estrechas relaciones de los negocios, el margen de competitividad que existe entre las empresas, el volumen de ventas que estas conllevan por el hecho de estar inmersas en un campo donde no hay fronteras. Los inversionistas, socios, directores de empresas que se desenvuelven en estos escenarios, esperan tener un desarrollo en sus actividades de negocio en cualquier parte del mundo y aspiran tener acceso a información financiera de alta calidad, transparente, real y comparable, que sirva de base para la toma de decisiones en una empresa.

3.2 NIIF`s Y NIC`s

El IASC (International Accounting Standards Committee) en 1995 firmó con la IOSCO (Organización internacional de los organismos rectores de Bolsas) un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC`s (Normas internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban en bolsa. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (International Accounting Standards Board), y las NIC`s se rebautizan como NIIF`s. El principal objetivo del IASB es conseguir la homogenización de normas contables a nivel mundial. Las NIIF`s comprende el conjunto de pronunciamientos de IASB incluidas las normas e interpretaciones aprobadas por el IASB. En el año 2003 el IASB emite la primera NIIF denominada NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

El objetivo de las NIIF`s es estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros y controlar el completo desenvolvimiento de las actividades financieras de las empresas.

Durante su tiempo de vigencia, el IASB hasta la fecha ha emitido 13 NIIF`s.

Tabla N° 5: Estructura IASC – IASB

Antes	Actualmente
IASC: International Accounting Standards Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad)	IASB: International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)
SIC: Standards Interpretation Committee (Comité de Interpretaciones de Normas)	CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards Interpretation Committee - IFRSIC)
NIC: Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards - IAS)	NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards - IFRS)
INIC: Interpretaciones de Normas Internacionales de Contabilidad	INIIF: Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Interpretations - IFRI)

Fuente: Normas Internacionales de Información Financiera
Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

A continuación se presenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF`s - IFRS`s) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que se encuentran en vigencia, conjuntamente con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC- IAS).

Tabla N° 6 NIIF`s en Vigencia

NIIF 1	Adopción, por Primera Vez, de las Normas Internacionales de Información Financiera	IFRS 1	First-time Adoption of International Financial Reporting Standards
NIIF 2	Pagos Basados en Acciones	IFRS 2	Share-based Payment
NIIF 3	Combinaciones de Negocios	IFRS 3	Business Combinations
NIIF 4	Contratos de Seguros	IFRS 4	Insurance Contracts
NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	IFRS 5	Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations
NIIF 6	Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	IFRS 6	Exploration for and evaluation of Mineral Resource
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	IFRS 7	Financial Instruments: Disclosures
NIIF 8	Segmentos de operación	IFRS 8	Operating Segments
NIIF 9	Instrumentos Financieros	IFRS 9	Financial Instruments
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	IFRS 10	Consolidated Financial Statements
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	IFRS 11	Joint Arrangements
NIIF 12	Información a Revelar Sobre Participaciones en Otras Entidades	IFRS 12	Disclosure of Interests in Other Entities
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	IFRS 13	Fair Value Measurement

Fuente: Normas Internacionales de Información Financiera
Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Tabla N° 7: NIC en Vigencia

NIC 1	Presentación de Estados Financieros	IAS 1	Presentation of Financial Statements
NIC 2	Inventarios	IAS 2	Inventories
NIC 7	Estados de Flujo de Efectivo	IAS 7	Statement of Cash Flows
NIC 8	Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores	IAS 8	Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors
NIC 10	Hechos Ocurredos Después de la Fecha del Balance	IAS 10	Events After the Balance Sheet Date
NIC 11	Contratos de Construcción	IAS 11	Construction Contracts
NIC 12	Impuesto a las Ganancias	IAS 12	Income Taxes
NIC 16	Propiedades, Planta y Equipo	IAS 16	Property, Plant and Equipment
NIC 17	Arrendamientos	IAS 17	Leases
NIC 18	Ingresos Ordinarios	IAS 18	Revenue
NIC 19	Beneficios a los Empleados	IAS 19	Employee Benefits
NIC 20	Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales	IAS 20	Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance
NIC 21	Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera	IAS 21	The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates
NIC 23	Costos por Intereses	IAS 23	Borrowing Costs
NIC 24	Informaciones a Revelar sobre Partes Relacionadas	IAS 24	Related Party Disclosures
NIC 26	Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro	IAS 26	Accounting and Reporting by Retirement Benefit Plans
NIC 27	Estados Financieros Consolidados y Separados	IAS 27	Consolidated and Separate Financial Statements
NIC 28	Inversiones en Empresas Asociadas	IAS 28	Investments in Associates

NIC 29	Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias	IAS 29	Financial Reporting in Hyperinflationary Economies
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación e Información a Revelar	IAS 32	Financial Instruments: Presentation
NIC 33	Ganancias por Acción	IAS 33	Earnings per Share
NIC 34	Información Financiera Intermedia	IAS 34	Interim Financial Reporting
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	IAS 36	Impairment of Assets
NIC 37	Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes	IAS 37	Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets
NIC 38	Activos Intangibles	IAS 38	Intangible Assets
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	IAS 39	Financial Instruments: Recognition and Measurement
NIC 40	Propiedades de Inversión	IAS 40	Investment Property
NIC 41	Agricultura	IAS 41	Agriculture

Fuente: Normas Internacionales de Información Financiera
Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

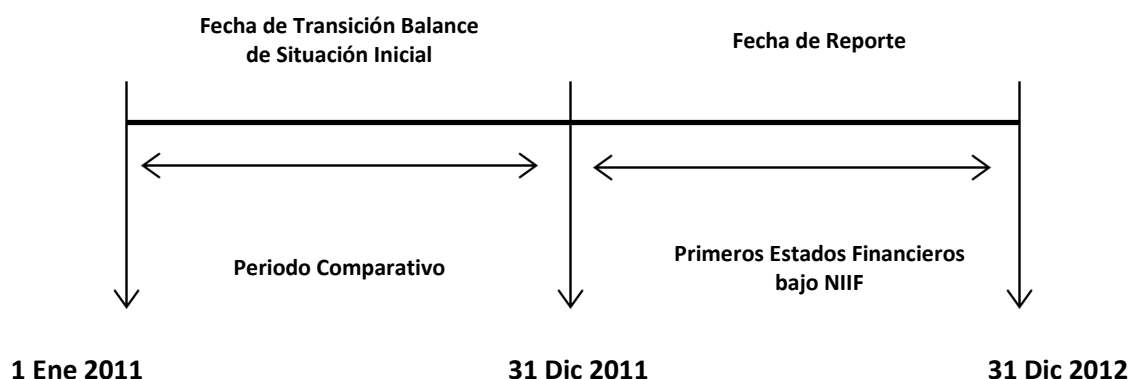
3.3 IMPLEMENTACIÓN

El proceso de Implementación de las NIIF^s requiere que los primeros estados financieros, de forma comparativa, se presenten de acuerdo a dichas normas.

Este proceso nos guiará para establecer los saldos de las cuentas y sus revelaciones de forma que estén conformes con NIIF^s de forma retrospectiva.

La aplicación regresión podría llevar a casos en que no sería posible terminar su implementación debido a dificultades prácticas y de una relación de costo beneficio. Por eso han establecido unas excepciones a la aplicación retrospectiva.

Gráfico N° 17 Fecha de Transición



Fuente: Superintendencia de Compañías - NIIF
Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

De acuerdo a la resolución N° 06.Q.ICI-004, en el registro Oficial N° 348 del 4 del Septiembre de 2006, la Superintendencia de Compañías determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- IFRS) de forma obligatoria en el Ecuador a partir del 1 de Enero del 2009. Dicha resolución tiene como prorrogua la Resolución N° 08.G.DSC.010 en la que se detalla la fecha de transición para aplicación de las NIIF's en las diferentes entidades regidas por los correspondientes organismos de control.

“SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RESOLUCIÓN No. 08.G.DSC.010

AB. PEDRO SOLINES CHACON SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS

CONSIDERANDO:

QUE el Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios;

QUE el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009;

QUE mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No.06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006;

QUE sensibles ante el pedido del gobierno nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

QUE el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2009.

- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia

de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes

extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

ARTICULO TERCERO: La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

ARTICULO CUARTO: Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

ARTICULO QUINTO: Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICL.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

ARTICULO SEXTO: Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

ARTICULO SEPTIMO: Publicar esta Resolución en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la ciudad de Quito, el 20 de Noviembre de 2008

Ab. Pedro Solines Chacón

SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍA”²⁶

“SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RESOLUCIÓN N° SC.Q.ICL.CPA.IFRS.11

Artículo Primero: Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Activos totales inferiores a Cuatro Millones de Dólares.

²⁶ <http://es.scribd.com/doc/13333613/Cronograma-de-aplicacion-de-NIIF-en-Ecuador>

- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a Cinco Millones de dólares.
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Artículo Décimo: Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cualquiera de las compañías calificadas como Pyme podrá adoptar NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, decisión que comunicara a la Superintendencia de Compañías, debiendo posteriormente cumplir con las respectivas disposiciones legales.”²⁷

3.4 ANALISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS NIIF`s EN EL ECUADOR

La implementación de las NIIF`s significa adoptar un lenguaje común para que la información financiera sea interpretada en cualquier parte del mundo, es decir esta información sea globalizada. El Consejo cree que los estados financieros preparados para tal propósito atienden las necesidades comunes de la mayoría de los usuarios. Esto es porque casi todos los usuarios toman decisiones económicas, como por ejemplo: decidir si comprar, mantener o vender inversiones en patrimonio, evaluar la capacidad de la entidad para pagar y suministrar otros beneficios a sus empleados.

En el Ecuador, hasta antes de 1998 no existían procedimientos contables sino que se acogían modelos de varios países y se aplicaban en los registros de las empresas, él presidente del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, señaló que a partir de ese año, se emitieran las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que eran un resumen de otras normas internacionales (NIC).

En 2003, el Instituto propuso a la Superintendencia de Compañías que acoja un nuevo esquema que ya se aplicaba en Europa: las NIIF`s. De esta manera, dice, se buscaba que todas las empresas del Ecuador puedan participar en negocios alrededor del mundo y que los estados financieros sean lo más transparentes ante los inversionistas propios y externos.

La adopción de las NIIF`s es beneficiosa para las organizaciones ya que permiten:

- Concordar la información
- Comparabilidad
- Uniformidad
- Realidad
- Transparencia

²⁷ <http://www.supercias.gob.ec/home.php?blue=14b85b0752eddc5f25217386e3c6bf22&ubc=Principal/%20NIIF>

- Confianza
- Eficiencia
- Mejorar los recursos de las empresas
- Tomar decisiones acertadas, para el beneficio de la empresa

Ventajas de las NIIF`s

“Si adopta las NIIF`s su empresa utilizará un lenguaje mundial para la comunicación de información financiera, lo que le permitirá hacerse entender por el mercado mundial. Muchas empresas han descubierto que este lenguaje les ayuda a acceder a los mercados mundiales de capitales, a reducir gastos y a posicionarse como empresas internacionales.

Adicionalmente en el Ecuador es mandatorio a partir del año 2009.

La comunicación de información financiera que no sea fácilmente entendida por los usuarios de todo el mundo probablemente no servirá a la empresa para conseguir nuevos negocios o capital. Este es el motivo por el cual tantas empresas están adoptando voluntariamente las NIIF, o están siendo obligadas a hacerlo por las autoridades de su país. La utilización de un mismo lenguaje para comunicarse con los grupos de interesados de todo el mundo aumenta la confianza en la empresa y mejora su capacidad para obtener financiación.

Asimismo, permite a los grupos multinacionales aplicar una contabilidad común en todas sus filiales, lo que puede mejorar las comunicaciones internas así como la calidad de la información que se elabora para la dirección y el proceso de toma de decisiones. Al mismo tiempo las NIIF pueden facilitar las adquisiciones y las desinversiones, como consecuencia de una mayor certeza y uniformidad en la interpretación de la contabilidad.

En mercados cada vez más competitivos, las NIIF permiten a las empresas compararse con sus competidores de todo el mundo, y permiten a los inversores y otros comparar los resultados de la empresa con los de sus competidores de todo el mundo. Las empresas que no sean comparables (o no puedan serlo, porque la legislación nacional lo impida) quedarán en desventaja, y se reducirán sus posibilidades de atraer capital y crear valor.”²⁸

²⁸ http://www.pwc.com/es_EC/ec/publicaciones/assets/pdf/camino-niif.pdf

Desventajas de las NIIF`s

La implementación y la actualización de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF`s – IFRS) son costosas.

Pueden existir dificultades prácticas en el mal manejo de la norma, provocando deficiencias en la toma de decisiones y presentación de los Estados Financieros.

Determinación de las obligaciones para micro y pequeñas empresas.

Falta de preparación de las empresas y los profesionales.

Disminución del patrimonio por el mal uso del revalúo, al no dar reconocimiento apropiado al costo.

Efectos de las NIIF`s

Uso más frecuente del valor de mercado, cálculos para el impuesto diferido, contabilizaciones complejas, determinación de las jubilaciones, adecuadas provisiones.

Todo cambio de políticas, estimaciones, y errores tienen que ser el efecto retrospectivo, realizando ajustes al resultado acumulado o a la utilidad-perdida.

La propiedad planta y equipo pueden ser revaluados al valor razonable.

Los inventarios se contabilizan al costo o al VNR escogiendo el menor de los dos.

Reconocimiento de las partidas temporarias que no se pueden deducir ahora, pero a través del tiempo sí se puede deducir, identificando si es activo o pasivo por impuesto diferido.

Aplicación del valor de uso y valor de mercado para la comparación con libros.

Con respecto a la construcción el único método para su contabilización es el de avance de obra.

3.4.1 MARCO CONCEPTUAL

Es un conjunto de teorías, conceptos, fundamentos de los cuales se desarrollan tanto las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC`s), como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF`s).

3.4.1.1 CLASES DE ESTADOS FINANCIEROS

Un juego completo de estados financieros comprende:

- Un estado de situación financiera al final del periodo.

- Un estado del resultado integral del periodo.
- Un estado de cambios en el patrimonio del periodo.
- Un estado de flujos de efectivo del periodo.
- Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

3.4.1.2 OBJETIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros sirven para:

- Apoyar a la gerencia en la planificación, organización, dirección, y control de los negocios.
- Ser base para tomar decisiones sobre inversiones y financiamiento.
- Ser una herramienta para medir la gestión de la gerencia.
- Permitir el control sobre operaciones que realiza la empresa.

3.4.1.3 USUARIOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Son los que manejan la información proporcionada por los Estados Financieros, entre ellos están:

- Inversores: Para tener conocimiento del riesgo inherente y rendimiento.
- Empleados: Para conocer la estabilidad, rendimiento y capacidad de pago.
- Clientes: Interesados en el negocio en marcha de la compañía.
- Prestamistas: Conocimiento de la devolución de sus créditos y rendimientos.
- Proveedores: Interesados en conocer la capacidad de pago.
- Público: Interesados en la participación social y económica de la empresa.

3.5 DISEÑO DEL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIF`S

Para la implementación de las NIIF`s se detalla las siguientes fases:

“FASE I: DIAGNOSTICO Y PLANIFICACIÓN

FASE II: DISEÑO Y DESARROLLO

FASE III: CONVERSIÓN (IMPLEMENTACIÓN)

FASE IV: MANTENIMIENTO”²⁹

3.5.1 FASE I: DIAGNOSTICO Y PLANIFICACIÓN

“En la fase de diagnostico y planificación se realiza:

1. Integración del equipo responsable del proyecto.
2. Análisis del entorno empresarial actual, sus proyecciones.
3. Identificación de las normas, principios y prácticas contables utilizadas por la compañía.
4. Impacto ante la adopción de la nueva normativa.”³⁰

3.5.2 FASE II: DISEÑO Y DESARROLLO

“Esta es una fase preparatoria, con un análisis que permita identificar las oportunidades y requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambios a los sistemas de información, procesos, acorde con el giro del negocio, y finalmente el acuerdo formal de su adopción por parte de la alta dirección. El paso a estas nuevas normas modificará algunas reglas contables. Se crearán nuevos agregados contables del activo, pasivo y patrimonio del balance.”³¹

En la fase de diseño y desarrollo se realiza:

1. Elaboración y actualización del manual de procedimientos y políticas con los requerimientos de la normativa a adoptarse.
2. El diseño y desarrollo de las propuestas de cambios a los sistemas de información, y procesos.
3. El acuerdo formal de su implementación.

²⁹ <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif2.shtml>

³⁰ <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif2.shtml>

³¹ <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif2.shtml>

Con la adopción de las NIIF³²s podemos mejorar lo siguiente:

- El Sistema Contable (Catálogo de la empresa mediante el cual se deberá manejar de acuerdo a la normativa.)
- Las Políticas Contables (adoptándolas de acuerdo a los requerimientos de la nueva normativa, aplicando el efecto retrospectivo.)
- Manual de Procedimientos Contables.

3.5.3 FASE III: CONVERSIÓN

“Esta fase tiene por objetivo implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos y sistemas de información. Por lo tanto, incluirá tanto la capacidad del personal operativo, la determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los estados financieros, y el contenido del informe de adopción de la nueva normativa.”³²

En la fase de conversión (implementación) se realiza:

1. La implementación de todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos y sistemas de información.
2. Capacitación del personal operativo.
3. La determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los estados financieros.

El contenido del informe de adopción de la nueva normativa; Se requiere de una revisión de los principales tópicos del Marco Conceptual de la normativa; así como el conocimiento y manejo del contenido de cada una de las normas que le son aplicables a la constructora.

3.5.4 FASE IV: MANTENIMIENTO

“Esta fase le permite a la entidad monitorear el cumplimiento de la normativa adoptada. Por lo tanto, incluye la evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que le son aplicables en el momento de la conversión, posterior a la conversión, así como la adhesión oportuna a futuros cambios que se producirán en la normativa contable internacional.”³³

³² <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif2.shtml>

³³ <http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif3.shtml>

En la fase de mantenimiento se realiza:

1. El monitoreo del cumplimiento de la normativa implementada.
2. La evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que le son aplicables en el momento de la conversión y posterior a la conversión de la constructora.
3. La evaluación oportuna a futuros cambios que se producirán en la normativa internacional.

3.6 NORMAS A IMPLEMENTAR

En la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF`s -IFRS`s) en la empresa Aplika Cía. Ltda., se analizaran las siguientes normas:

- **NIC 2 - IAS 2: Inventarios – *Inventories*.**
- **NIC 11 - IAS 11: Contratos de Construcción - *Construction Contracts*.**
- **NIC 12 - IAS 12: Impuesto a las Ganancias - *Income Taxes*.**
- **NIC 16 - IAS 16: Propiedades, Planta y Equipo - *Property, Plant and Equipment*.**
- **NIC 19 - IAS 19: Beneficios a los Empleados - *Employee Benefits*.**
- **NIC 36 - IAS 36: Deterioro del Valor de los Activos - *Impairment of Assets*.**
- **NIIF 1 - IFRS 1: Adopción por Primera vez, de las Normas Internacionales de Información Financiera - *First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards*.**

3.6.1 NIC 2: INVENTARIOS

Dentro del proceso de la Implementación de las NIIF`s la empresa Aplika Cía. Ltda.; ha analizado e implantado la Normativa de Inventarios el cual es de vital importancia en la presentación de los Estados Financieros, mediante el cual proporcionará información real y transparente.

“Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los inventarios.

Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe ser reconocido como activo, hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos.

Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese costo, así como para el subsiguiente reconocimiento como un gasto del periodo.

Alcance

Esta Norma es de aplicación a todos los inventarios, excepto a:

Las obras en curso, resultantes de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados (véase la NIC 11 Contratos de Construcción).

Para ser Inventario debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación.
2. En proceso de producción con vistas a esa venta.
3. En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

El Valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

Entre los inventarios también se incluyen los bienes comprados y almacenados para su reventa, entre los que se encuentran, por ejemplo, las mercaderías adquiridas por un minorista para su reventa a sus clientes, y también los terrenos u otras propiedades de inversión que se tienen para ser vendidos a terceros. También son inventarios los productos terminados o en curso de fabricación mantenidos por la entidad, así como los materiales y suministros para ser usados en el proceso productivo.

Medición de los Inventarios

Los inventarios serán medidos *al costo o al valor neto realizable*, y entre los dos se escoge el menor.

Costo de los inventarios

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su *adquisición y transformación*, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su *condición y ubicación* actuales.

Costo de adquisición

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades

fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Costo de transformación

Los costos de transformación de los inventarios comprenderán aquellos costos directamente relacionados con las unidades producidas, tales como la mano de obra directa. También comprenderán una parte, calculada de forma sistemática, de los costos indirectos, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados. Son costos indirectos fijos los que permanecen relativamente constantes, con independencia del volumen de producción, tales como la depreciación y mantenimiento de los edificios y equipos de la fábrica, así como el costo de gestión y administración de la planta. Son costos indirectos variables los que varían directamente, o casi directamente, con el volumen de producción obtenida, tales como los materiales y la mano de obra indirecta.

Otros costos

Se incluirán otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales. Por ejemplo, podrá ser apropiado incluir, como costo de los inventarios, algunos costos indirectos no derivados de la producción.

Son ejemplos de costos excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- las cantidades anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de producción.
- los costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.
- Los costos de venta

Una entidad puede adquirir inventarios con pago aplazado. Cuando el acuerdo contenga de hecho un elemento de financiación, como puede ser, por ejemplo, la diferencia entre el precio de adquisición en condiciones normales de crédito y el importe pagado, este elemento se reconocerá como gasto por intereses a lo largo del periodo de financiación.

Fórmula de cálculo del costo

El costo de los inventarios, se asignará utilizando los métodos de primera entrada primera salida (the first-in, first-out, FIFO, por sus siglas en inglés) o costo promedio ponderado.

La fórmula FIFO, asume que los productos en inventarios comprados o producidos antes, serán vendidos en primer lugar y, consecuentemente, que los productos que queden en la existencia final serán los producidos o comprados más recientemente. Si se utiliza el método o fórmula del costo promedio ponderado, el costo de cada unidad de producto se determinará a partir del promedio ponderado del costo de los artículos similares, poseídos al principio del periodo, y del costo de los mismos artículos comprados o producidos durante el periodo.

Valor Neto Realizable

Las estimaciones del valor neto realizable se basarán en la información más fiable de que se disponga, en el momento de hacerlas, acerca del importe por el que se espera realizar los inventarios. Estas estimaciones tendrán en consideración las fluctuaciones de precios o costos relacionados, en la medida que esos hechos confirmen condiciones existentes al final del periodo.

Al hacer las estimaciones del valor neto realizable, se tendrá en consideración el propósito para el que se mantienen los inventarios. Por ejemplo, el valor neto realizable del importe de inventarios que se tienen para cumplir con los contratos de venta, o de prestación de servicios, se basa en el precio que figura en el contrato.

No se rebajarán las materias primas y otros suministros, mantenidos para su uso en la producción de inventarios, para situar su importe en libros por debajo del costo, siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporen sean vendidos al costo o por encima del mismo. Sin embargo, cuando una reducción, en el precio de las materias primas, indique que el costo de los productos terminados excederá a su valor neto realizable, se rebajará su importe en libros hasta cubrir esa diferencia.

Se realizará una nueva evaluación del valor neto realizable en cada periodo posterior.

Información a revelar

En los estados financieros se revelará la siguiente información:

- Las políticas contables adoptadas para la medición de los inventarios, incluyendo la fórmula de medición de los costos que se haya utilizado.
- El importe en libros de los inventarios que se llevan al valor razonable menos los costos de venta
- El importe de los inventarios reconocido como gasto durante el periodo.³⁴

³⁴ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 2: Inventarios

3.6.2 NIC 11 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

“Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción.

Alcance:

- ❖ Esta Norma debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción, en los estados financieros de los contratistas.
- ❖ La presente norma sustituye a la NIC 11 Contabilización de los Contratos de Construcción, aprobada en 1978.

Contratos:

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de tales contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

Para los propósitos de esta Norma, el término contratos de construcción incluye:

1. Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo, por ejemplo, los relativos a servicios de gestión del proyecto y arquitectos.

2. Los contratos para la demolición o rehabilitación de activos, y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de algunos activos.

Si un contrato cubre varios activos, la construcción de cada uno de ellos debe tratarse como un elemento separado cuando:

- a) Se han presentado propuestas económicas diferentes para cada activo.
- b) Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente han tenido la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relativa a cada uno de los activos.
- c) Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo.

Ingresos de actividades ordinarias del contrato

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato deben comprender:

- El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en el contrato.
- Las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La cuantía de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de un contrato puede disminuir a consecuencia de las penalizaciones por demoras, causadas por el contratista, en la terminación de la obra.

Una reclamación es una cantidad que el contratista espera cobrar del cliente, o de un tercero, como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato. La reclamación puede, por ejemplo, surgir por causa de que el cliente haya causado demoras, errores en las especificaciones del diseño.

Costos del Contrato

Los costos del contrato deben comprender:

- ❖ Los costos que se relacionen directamente con el contrato específico

- ❖ Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico incluirán:

- a) Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo.
- b) Costos de los materiales usados en la construcción.
- c) Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del contrato.
- d) Costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra.
- e) Costos de alquiler de las propiedades, planta y equipo.
- f) Reclamaciones.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Se reconoce como ingresos cuando los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad.

Cuando es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.

Reconocimiento de las pérdidas esperadas

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.”³⁵

3.6.3 NIC 12: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

“Objetivo

El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias. El principal problema al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras.

³⁵ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 11: Contratos de Construcción

Tras el reconocimiento, por parte de la entidad que informa, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los valores en libros que figuran en las correspondientes partidas.

Esta Norma también aborda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos que aparecen ligados a pérdidas y créditos fiscales no utilizados, así como la presentación del impuesto a las ganancias en los estados financieros, incluyendo la información a revelar sobre los mismos.

Alcance

Para los propósitos de esta Norma, el término impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos, ya sean nacionales o extranjeros, que se relacionan con las ganancias sujetas a imposición. El impuesto a las ganancias incluye también otros tributos, tales como las retenciones sobre dividendos.

Impuesto corriente - diferido

Impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo.

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- ❖ Las diferencias temporarias deducibles.
- ❖ La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal

Las diferencias temporarias son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo en el estado de situación financiera y su base fiscal. Las diferencias temporarias pueden ser:

Diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.

Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos corrientes

El impuesto corriente, correspondiente al periodo presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo.

Cuando una pérdida fiscal se utilice para recuperar el impuesto corriente pagado en periodos anteriores, la entidad reconocerá tal derecho como un activo, en el mismo periodo en el que se produce la citada pérdida fiscal, puesto que es probable que la entidad obtenga el beneficio económico derivado de tal derecho, y además este beneficio puede ser medido de forma fiable.

Activos contabilizados por su valor razonable

Las NIIF permiten o requieren que ciertos activos se contabilicen a su valor razonable, o bien que sean objeto de revaluación (véanse, por ejemplo, la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo).

En algunas jurisdicciones, la revaluación o cualquier otra reexpresión del valor del activo a valor razonable afecta a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo corriente. Como resultado de esto, se puede ajustar igualmente la base fiscal del activo, y no surge ninguna diferencia temporaria. En otras jurisdicciones, sin embargo, la revaluación o reexpresión de un activo no afecta a la ganancia fiscal del periodo en que una u otra se llevan a efecto, y por tanto no ha de procederse al ajuste de la base fiscal. No obstante, la recuperación futura del importe en libros producirá un flujo de beneficios económicos imponibles para la entidad, puesto que los importes deducibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo por impuestos diferidos.

Medición

Los pasivos (activos) corrientes de tipo fiscal, ya procedan del periodo presente o de períodos anteriores, deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación.

Los activos y pasivos por impuestos, ya sean corrientes o diferidos, se miden usualmente empleando las tasas y leyes fiscales que han sido aprobadas.”³⁶

3.6.4 NIC 16: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

“Objetivo

El objetivo de esta Norma es establecer un tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo.

Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- 1) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- 2) El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios, y se reconocen en el resultado del periodo cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un periodo, cumplen normalmente las condiciones para ser calificados como elementos de propiedades, planta y equipo.

Costos iniciales

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo de propiedades, planta y equipo no incrementa los beneficios económicos que proporcionan las partidas de propiedades, planta y equipo existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos.

Costos posteriores

La entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el

³⁶ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 12: Impuesto a las Ganancias

resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes.

El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

Medición en el momento del reconocimiento

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

Componentes del costo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- 1) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- 2) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- 3) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Son costos atribuibles los siguientes:

- a) Los costos de beneficios a los empleados que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo.
- b) Los costos de la instalación física.
- c) Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior.
- d) Los costos de instalación y montaje.
- e) Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.
- f) Los honorarios profesionales.

Ejemplos de costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

- 1) Costos de apertura de una nueva instalación productiva.
- 2) Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales).
- 3) Los costos de apertura del negocio en una nueva localización.
- 4) Los costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito.

Medición posterior al reconocimiento

La entidad elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revaluación y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de revaluación

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores cualificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de propiedades, planta y equipo y porque el elemento rara vez es vendido, la entidad podría tener que estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos del mismo o su costo de reposición.

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre los impuestos sobre las ganancias, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Importe depreciable y periodo de depreciación

El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.”³⁷

3.6.5 NIC 19: BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

“Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable y la información a revelar respecto de los beneficios de los empleados. La Norma requiere que una entidad reconozca:

- ❖ Un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios a cambio de los cuales se le crea el derecho de recibir pagos en el futuro.

³⁷ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16: Propiedad Planta y Equipo

- ❖ Un gasto cuando la entidad ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado.

Los beneficios a los empleados comprenden los siguientes:

- a) Los beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del periodo), y beneficios no monetarios (tales como atención médica, vivienda, y automóviles.)
- b) Beneficios post-empleo, tales como pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo.
- c) Otros beneficios a los empleados a largo plazo, incluyendo las ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio, jubileos u otros beneficios después de un largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad prolongada.
- d) Beneficios por terminación.

Los beneficios a los empleados comprenden tanto los proporcionados a los trabajadores propiamente dichos, como a las personas que dependan de ellos, y pueden ser satisfechos mediante pagos (o suministrando bienes y servicios previamente comprometidos) hechos directamente a los empleados o a sus cónyuges, hijos u otras personas dependientes de aquéllos, o bien hechos a terceros, tales como compañías de seguros.

Los beneficios post-empleo son beneficios a los empleados (diferentes de los beneficios por terminación) que se pagan después de completar su periodo de empleo en la entidad. (Jubilación)

Planes de beneficios post-empleo son acuerdos, formales o informales, en los que la entidad se compromete a suministrar beneficios a uno o más empleados tras la terminación de su periodo de empleo.

Beneficios por terminación son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de:

- a) La decisión de la entidad de resolver el contrato del empleado antes de la fecha normal de retiro.

- b) La decisión del empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de tales beneficios.

Los empleados pueden prestar sus servicios en la entidad a tiempo completo o a tiempo parcial, de forma permanente, ocasional o temporal. Para los propósitos de esta Norma, el término “empleados” incluye también a los administradores y al personal gerencial.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Método de valoración actuarial

La entidad utilizará el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Hipótesis Actuariales - Bases Biométricas

Los participantes del plan de jubilación están expuestos a contingencias tales como muerte, invalidez, incremento salarial futuro y permanencia futura, estas contingencias son consideradas como factores de decremento que deben ser estimadas en los cálculos actuariales.”³⁸

“Código de trabajo

Jubilación patronal: conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IESS a los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio: conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.”³⁹

³⁸ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 19: Beneficios a los Empleados
³⁹ Código de Trabajo

“Ley de Régimen tributario Interno

Depuración de los ingresos

Artículo 21. Gastos generales deducibles.

Son deducibles los gastos previstos por la ley de régimen tributario interno en los términos señalados en ella y en este reglamento, tales como; Remuneraciones y beneficios sociales. f) las provisiones que se efectúen para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías o Bancos, según corresponda; debiendo para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.”⁴⁰

3.6.6 NIC 36: DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

“Objetivo

El objetivo de esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta.

Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Esta Norma se aplicará para la contabilización del deterioro del valor de todos los activos, distintos de:

- ❖ Inventarios NIC 2 inventarios.
- ❖ Activos surgidos de los contratos de construcción NIC 11 Contratos de Construcción.
- ❖ Activos por Impuesto Diferido NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- ❖ Activos Procedentes de beneficios a los empleados NIC 19 Beneficios a los empleados.

⁴⁰ Ley de Régimen Tributario Interno

Esta Norma no es de aplicación a los inventarios, a los activos derivados de los contratos de construcción, a los activos por impuestos diferidos.

Un mercado activo es un mercado en el que se dan todas las siguientes condiciones:

- Las partidas negociadas en el mercado son homogéneas.
- Normalmente se pueden encontrar en todo momento compradores y vendedores.
- Los precios están disponibles al público.

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación (amortización) acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas, que se refieran al mismo.

Valor razonable menos los costos de venta es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición.

Pérdida por deterioro del valor es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

El valor de un activo se deteriora cuando su importe en libros excede a su importe recuperable.

Identificación De Un Activo Que Podría Estar Deteriorado

Al evaluar si existe algún indicio de que pueda haberse deteriorado el valor de un activo, una entidad considerará, como mínimo, los siguientes indicios:

Fuentes externas de información

- ❖ Durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo.

- ❖ Durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han sufrido incrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuyan su importe recuperable de forma significativa.

Fuentes Internas De Información

- ❖ Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- ❖ Durante el periodo han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad.

Medición del importe recuperable

Esta Norma define el importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo como el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

No siempre es necesario determinar el valor razonable del activo menos los costos de venta y su valor en uso. Si cualquiera de esos importes excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor y, no sería necesario estimar el otro importe.

En ocasiones no es posible determinar el valor razonable del activo menos los costos de venta, por la inexistencia de bases para realizar una estimación fiable del importe que se podría obtener, por la venta del activo en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En este caso, la entidad podría utilizar el valor en uso del activo como su importe recuperable.

Valor razonable menos costos de venta

La mejor evidencia del valor razonable del activo menos los costos de venta es la existencia de un precio, dentro de un compromiso formal de venta, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, ajustado por los costos incrementales directamente atribuibles a la disposición del activo.

Si no existiera un compromiso formal de venta, pero el activo se negociase en un mercado activo, el valor razonable del activo menos los costos de venta sería el precio de mercado del activo, menos los costos de disposición.

El precio de mercado adecuado será, normalmente, el precio comprador corriente. Cuando no se disponga del precio comprador corriente, el precio de la transacción más reciente puede proporcionar la base adecuada para estimar el valor razonable del activo menos los costos de venta, siempre que no se hayan producido cambios significativos en las circunstancias económicas, entre la fecha de la transacción y la fecha en la que se realiza la estimación.

Son costos de disposición los costos de desmontar o desplazar el activo, así como todos los demás costos incrementales para dejar el activo en condiciones para su venta.

Valor en uso

Los siguientes elementos deberán reflejarse en el cálculo del valor en uso de un activo:

- ❖ Una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo.
- ❖ Las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros.
- ❖ La tasa de interés de mercado.

Bases para la estimación de los flujos de efectivo futuros

- Basará las proyecciones de los flujos de efectivo en hipótesis razonables y fundamentadas, que representen las mejores estimaciones.
- Basará las proyecciones de flujos de efectivo en los presupuestos o pronósticos financieros más recientes, que hayan sido aprobados por la gerencia. Las proyecciones basadas en estos presupuestos o pronósticos cubrirán como máximo un periodo de cinco años, salvo que pueda justificarse un plazo mayor.

La gerencia evaluará la razonabilidad de las hipótesis en las que se basan sus proyecciones corrientes de flujos de efectivo, examinando las causas de las diferencias entre las proyecciones de flujos de efectivo pasadas y corrientes.

La gerencia puede utilizar proyecciones de flujos de efectivo, basadas en los presupuestos o pronósticos para un periodo mayor de cinco años, siempre que esté segura de que son fiables y pueda demostrar su capacidad, a partir de la experiencia pasada, para predecir los flujos de efectivo de forma precisa en plazos tan largos de tiempo.

Las proyecciones de flujos de efectivo hasta el final de la vida útil del activo se estimarán, en presupuestos o pronósticos, utilizando una tasa de crecimiento para los años siguientes. Esta tasa será constante o decreciente.

Activos comunes de la entidad

Los activos comunes de la entidad incluyen activos del grupo las divisiones, el equipamiento informático de uso común o el centro de investigación de la entidad.

La estructura de la entidad es la que determina si un activo en particular cumple la definición de esta Norma de activo común de la entidad, para una unidad generadora de efectivo en particular.

Las características distintivas de los activos comunes son que no generan entradas de efectivo de forma independiente con respecto a otros activos o grupos de activos.

Puesto que los activos comunes de la entidad no generan entradas de efectivo de forma independiente, el importe recuperable de un activo común, no puede ser calculado a menos que la gerencia haya decidido disponer de él. Como consecuencia de esto, si existiera algún indicio de que el activo común puede haber deteriorado su valor, el importe recuperable se determinará para la unidad generadora de efectivo, o grupo de unidades generadoras, a la que pertenezca dicho activo común, y se comparará con el importe en libros que corresponda a la unidad o grupo de unidades.”⁴¹

3.6.7 NIIF 1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

“Objetivo

El objetivo de esta NIIF es asegurar que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad, contengan información de alta calidad que:

- ❖ Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los periodos en que se presenten
- ❖ Suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- ❖ Pueda ser obtenida a un costo que no exceda a sus beneficios.

⁴¹ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 36: Deterioro del Valor de los Activos

Reconocimiento y medición.

Estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF

Una entidad elaborará y presentará un estado de situación financiera de conforme a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Éste es el punto de partida para la contabilización según las NIIF.

Políticas contables

Una entidad usará las mismas políticas contables en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF y a lo largo de todos los periodos que se presenten en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF.

Estas políticas contables cumplirán con cada NIIF vigente al final del primer periodo sobre el que informe según las NIIF excepto por las siguientes excepciones.

Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF

Esta NIIF prohíbe la aplicación retroactiva de algunos aspectos de otras NIIF. Estas excepciones están contenidas en los siguientes párrafos:

Estimaciones

Las estimaciones de una entidad realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables).

Una entidad puede tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición. Las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Exenciones procedentes de otras NIIF

Una entidad podrá elegir utilizar una o más de las exenciones como el valor razonable.

Para determinar los valores razonables de acuerdo con esta NIIF, una entidad aplicará la definición de valor razonable. Estos valores razonables reflejarán las condiciones existentes en la fecha para la cual fueron determinados.

Información comparativa

Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad incluirán al menos tres estados de situación financiera, dos estados del resultado integral, dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio y las notas correspondientes.

Explicación de la transición a las NIIF

Una entidad explicará cómo la transición, de los PCGA anteriores a las NIIF, ha afectado a su situación financiera, resultados y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliaciones

Para cumplir con la explicación de la transición, los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad incluirán:

- a) Conciliaciones de su patrimonio, según los PCGA anteriores, con el que resulte de aplicar las NIIF, en la fecha de transición.
- b) Una conciliación de su resultado integral total según las NIIF para el último periodo en los estados financieros anuales más recientes de la entidad. El punto de partida para dicha conciliación será el resultado integral total según PCGA anteriores para el mismo periodo.

Las conciliaciones requeridas por los apartados (a) y (b), deberá dar suficiente detalle como para permitir a los usuarios comprender los ajustes significativos realizados en el estado de situación financiera y en el estado del resultado integral.

Si durante el periodo cubierto por sus primeros estados financieros conforme a las NIIF una entidad cambia sus políticas contables o la utilización de las exenciones contenidas en esta NIIF, deberán explicarse los cambios entre sus primeros informes financieros intermedios y sus primeros estados financieros conforme a las NIIF.

Costo atribuido

La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

Valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.⁴²

⁴² Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 1: Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

CAPÍTULO IV

CASO PRÁCTICO

En este capítulo se dará a conocer la aplicación para cada una de las NIIF`s y NIC`s escogidas para la implementación en la Empresa Aplika Cía. Ltda., con el propósito de presentar información real y de alta calidad como así lo requiere la normativa vigente.

4.1 INVENTARIOS

Aplika Cía. Ltda., por ser una entidad que se dedica a la construcción de inmuebles para la venta de los mismos, mantiene la siguiente información para el tratamiento del inventario el cual se presenta a continuación:

- Inventarios de Materia Prima.
- Inventarios de Productos Terminados (producidos por la compañía).
- Terrenos.

De acuerdo a la NIC 2 Inventarios, la medición de las existencias es a través del Valor Neto Realizable o al costo, según cuál sea el menor.

“El Valor neto realizable: es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.”⁴³

Para un mejor entendimiento el Valor neto realizable es el precio de venta menos los gastos de venta que estos incurren en la venta del mismo.

A continuación se detalla el tratamiento que se ha dado a esta cuenta para determinar el ajuste correspondiente de acuerdo a la normativa vigente:

⁴³ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 2: Inventarios

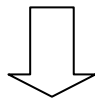
Inventarios de Materia Prima

A partir del inventario al 31 de diciembre del 2011 obtenemos su valor en libros o costo histórico el mismo que se lo compara con el valor neto realizable. Para determinar este valor se lo consigue en el mercado del 2011 de cada uno de los materiales que forman el inventario (el valor de mercado se lo determina con las proformas del inventario de materia prima para el año 2011 esto fue proporcionado por los distintos proveedores).

El porcentaje para los Gastos de venta, se calculan a partir de las Ventas Netas, dicho porcentaje es el 4.54% el que se lo aplica al Precio de Venta y se obtiene los Gastos de Venta. (Tabla N° 8 Cálculo del Porcentaje del Gasto de Ventas)

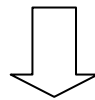
Luego de este proceso que se lo hace al inventario es importante totalizar el costo histórico y el valor neto realizable del 2011 para realizar la siguiente comparación:

- Si el **COSTO HISTÓRICO** es < **VALOR NETO REALIZABLE**



NO EXISTE AJUSTE


- Si el **COSTO HISTÓRICO** es > **VALOR NETO REALIZABLE**



EXISTE AJUSTE

Luego de comparar el Costo Histórico con el Valor Neto Realizable del Inventario de Materia Prima, se obtiene una diferencia en cual se debe ajustar entre el Valor Neto Realizable y el Costo Histórico. (Tabla N°9 Valor Neto Realizable)

Tabla N°8: Cálculo del Porcentaje del Gasto de Ventas

<u>CÁLCULOS</u>		
VENTAS NETAS		1,289,383.28
Ventas	1,382,242.83	
Descuento en ventas	(12,453.88)	
Devolución en ventas	(80,405.67)	
 TOTAL GASTOS		 372,866.15
 GASTOS ADMINISTRATIVOS	 314,306.98	
GASTOS DE VENTAS	58,559.17	
 <u>OBTENCIÓN DEL PORCENTAJE DE GASTO DE VENTA</u>		
VENTAS NETAS	1,289,383.28	100%
 GASTOS DE VENTAS	 58,559.17	 X
		
% Del Gasto de venta para la fórmula del VNR		4.54%

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Tabla N° 9: Valor Neto Realizable

MATERIA PRIMA									
#	Rubros	al 31 de diciembre 2010			31 de Diciembre 2011				
		<u>Cantidad</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Valor Histórico Total</u>	PV c/u	Gasto de Venta 4.54%	Precio de Venta Total	Valor Neto Realizable	Ajuste
1	Replanteo y Nivelación del Terreno	1901	0.71	1,349.55	0.91	78.56	1729.70	1651.14	
2	Excavación de Puntos y Cimentaciones	1156	5.25	6,066.95	6.45	338.52	7453.68	7115.16	
3	Relleno Granular Compac Cimenta -Lastre y plancha compacta	112	17.81	2,000.78	19.01	96.99	2135.58	2038.59	
4	Relleno Compactado sobre puntos	732	11.56	8,466.66	12.76	424.44	9345.55	8921.11	
5	Hormigón 210 Kg /CM2 en muros de contención	178	226.54	40,256.16	225.34	1818.61	40042.92	38224.31	2031.85
6	Hormigón 140 Kg /CM2 en muros de contención	9	72.78	682.68	73.98	31.52	693.93	662.42	20.26
7	Hormigón 140 Kg /CM2 en replantillos	35	72.78	2,546.57	73.98	117.56	2588.56	2471.00	75.58
8	Hormigón 210 Kg/CM2 en plintos	423	107.63	45,549.02	108.83	2091.74	46056.86	43965.12	1583.90
9	Hormigón 210 Kg /CM2 en cadenas	32	191.00	6,152.11	192.2	281.16	6190.76	5909.60	242.51
10	Hormigón 210 Kg/Cm2 en losa cimentación cuarto bombas	52	95.16	4,971.16	96.36	228.62	5033.85	4805.23	165.93
11	Hormigón 210 Kg /CM2 en columnas	312	275.00	85,800.00	276.2	3913.73	86174.40	82260.67	3539.33
12	Hormigón 210 Kg/CM2 en columnas (corrección niveles)	9	275.00	2,436.50	273.8	110.17	2425.87	2315.69	120.81
13	Hormigón 210 Kg/CM2 en losas	730	197.62	144,262.60	198.82	6591.68	145138.60	138546.92	5715.68
14	Hormigón 210 Kg/CM2 en escaleras	103	207.77	21,400.31	208.97	977.54	21523.91	20546.37	853.94
15	Bloque alivianado 20x20x40 cm Timb + Est	50600	0.42	21,252.00	0.62	1424.80	31372.00	29947.20	

MATERIA PRIMA									
#	Rubros	al 31 de diciembre 2010			31 de Diciembre 2011				
		<u>Cantidad</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Valor Histórico Total</u>	PV c/u	Gasto de Venta 4.54%	Precio de Venta Total	Valor Neto Realizable	Ajuste
16	Bloque alivianado 10x20x40 cm Timb + Est	2643	0.42	1,110.06	0.62	74.42	1638.66	1564.24	
17	Hierro Estructural fy=4200 kg/cm2	167893	1.50	251,839.50	2.7	20587.77	453311.10	432723.33	
18	Limpieza Acero estructural	40	23.00	920.00	24.2	43.96	968.00	924.04	
19	Malla electro soldada 5.15 (malla temperatura)	11352	1.68	19,071.36	2.88	1484.83	32693.76	31208.93	
20	Malla electro soldada 5.15 (contra piso)	210	1.68	352.33	2.88	27.43	603.99	576.56	
21	Hormigón 180 KG/CM2 en contra pisos	1901	12.00	22,809.36	13.2	1139.51	25090.30	23950.78	
22	Masillado impermeable 1:3 sobre losas	1292	8.54	11,036.33	9.74	571.66	12587.10	12015.44	
23	Mampostería bloque de cemento 10cm	6483	11.58	75,073.14	12.78	3762.87	82852.74	79089.87	
24	Estucado interior	12693	2.30	29,193.26	3.5	2017.60	44424.52	42406.92	
25	Estucado cielo raso	5157	2.45	12,633.52	3.65	854.80	18821.37	17966.57	
26	Enlucido liso impermeable 1:3 en exteriores	3364	4.79	16,115.19	5.99	915.25	20152.40	19237.15	
27	Chafado de tumbados	4847	2.45	11,876.08	3.65	803.55	17692.94	16889.39	
28	Bordillo de hormigón de tineta de baño	67	7.06	474.43	8.26	25.21	555.07	529.86	
29	Enlucido de fajas de ventanas y botaguas	1220	1.61	1,963.68	2.81	155.66	3427.30	3271.65	
30	Dinteles	354	14.54	5,150.07	15.74	253.20	5575.11	5321.91	
31	Corte y corchado para instalaciones	40	220.16	8,806.40	221.36	402.14	8854.40	8452.26	354.14
32	Botaguas antepecho terraza	336	8.34	2,802.24	9.54	145.58	3205.44	3059.86	

MATERIA PRIMA									
#	Rubros	al 31 de diciembre 2010			31 de Diciembre 2011				
		<u>Cantidad</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Valor Histórico Total</u>	PV c/u	Gasto de Venta 4.54%	Precio de Venta Total	Valor Neto Realizable	Ajuste
33	Pintura látex vinyl acrílica interiores 2 manos	12693	2.13	27,035.49	3.33	1919.60	42266.76	40347.15	
34	Pintura látex vinyl acrílica exteriores 2 manos	3364	2.95	9,924.80	4.15	634.10	13962.01	13327.91	
35	Pintura látex vinyl acrílica exteriores 1 mano	3364	1.48	4,979.22	2.68	409.49	9016.43	8606.94	
36	Laca Acrílica Automotriz	280	11.73	3,278.89	12.93	164.15	3614.32	3450.17	
37	Cerámica de pared eco cerámica mediterráneo color azul	448	12.02	5,387.48	13.22	269.11	5925.34	5656.23	
38	Alfombra mini bucle Dalton	1240	8.22	10,194.28	9.42	530.58	11682.50	11151.92	
39	Piso Cerámico 41*41 Cm Eco cerámica Prima Marfil	1115	18.10	20,178.97	19.3	977.22	21516.80	20539.58	
40	Piso Cerámico 31*31 Cm Eco cerámica Florino Beige	2105	14.69	30,922.45	15.89	1519.11	33448.45	31929.34	
41	Piso Cerámico 30,5*30,5 CM Eco cerámica Pompei Agata	696	14.69	10,227.18	15.89	502.42	11062.62	10560.19	
42	Barrederas cerámica	906	5.66	5,127.96	6.86	282.27	6215.16	5932.89	
43	Botaguas prefabricado en ventanas	305	8.34	2,543.03	9.54	132.11	2908.94	2776.82	
44	Fachaleta	249	18.73	4,662.08	19.93	225.30	4960.78	4735.48	
45	Impermeabilización de losas de cubierta	1292	8.54	11,036.33	9.74	571.66	12587.10	12015.44	
46	Impermeabilización de filos de ventanas	1272	2.05	2,608.26	3.25	187.80	4135.04	3947.24	
47	Ventana de aluminio natural y vidrio 4mm serie 100	724	40.25	29,125.30	41.45	1362.20	29993.63	28631.43	493.87
48	Puerta Mampara metálica y vidrio 6mm Según diseño	438	60.00	26,251.20	61.2	1216.08	26776.22	25560.14	691.06
49	Mueble bajo de cocina melaminico y mesón por formado	208	143.75	29,879.88	144.95	1368.37	30129.31	28760.94	1118.93

MATERIA PRIMA									
#	Rubros	al 31 de diciembre 2010			31 de Diciembre 2011				
		<u>Cantidad</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Valor Histórico Total</u>	PV c/u	Gasto de Venta 4.54%	Precio de Venta Total	Valor Neto Realizable	Ajuste
50	Pasamanería metálica Tipo 1(tubo redondo D=1*1,5mm)	280	44.85	12,536.92	46.05	584.62	12872.36	12287.74	249.18
51	Closet de Melaminico y duraplac	345	92.00	31,740.00	93.2	1460.32	32154.00	30693.68	1046.32
52	Puerta lacada de dormitorio tamborada	112	116.08	13,000.96	117.28	596.56	13135.36	12538.80	462.16
53	Puerta lacada de baño tamborada	99	110.33	10,922.67	111.53	501.46	11041.47	10540.01	382.66
54	Puerta lacada de ingreso rellena con marco y tapa marco	40	139.08	5,563.20	140.28	254.84	5611.20	5356.36	206.84
55	Cerradura Franklin 3871 ENT LL/Botón Cr + Cerrojo	40	13.99	559.60	15.19	27.60	607.60	580.00	
56	Cerradura Franklin 3871 ENT LL/Botón Cr + Dormitorio	112	7.66	857.92	8.86	45.07	992.32	947.25	
57	Cerradura Franklin 3872 PRI baño	101	7.32	739.32	8.52	39.08	860.52	821.44	
58	Estructura metálica y malla enlucida	335	59.65	19,961.87	60.85	924.84	20363.45	19438.62	523.26
59	Cubiertas de Policarbonato alveolar color	37	188.36	6,961.79	189.56	318.19	7006.14	6687.94	273.84
60	Cornisa Mdf Económico madera 8cm lacada	3597	7.71	27,733.72	8.91	1455.61	32050.25	30594.64	
61	Barrederas cerámica	3597	4.14	14,892.04	5.34	872.38	19208.57	18336.18	
62	Tapajuntas metálico vertical 20cms	49	13.97	689.56	15.17	34.01	748.79	714.78	
63	Flashing horizontal 41 cms de desarrollo 7" Kublec	15	11.96	183.23	13.16	9.16	201.61	192.45	
64	Domo Acrílico	61	100.00	6,100.00	101.2	280.36	6173.20	5892.84	207.16
65	Hormigón 180 kg/cm2 en pisos lavanderías	36	12.00	437.76	13.2	21.87	481.54	459.67	
66	Rejillas de piso Interiores	99	5.31	525.69	6.51	29.27	644.49	615.22	

MATERIA PRIMA									
#	Rubros	al 31 de diciembre 2010			31 de Diciembre 2011				
		<u>Cantidad</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Valor Histórico Total</u>	PV c/u	Gasto de Venta 4.54%	Precio de Venta Total	Valor Neto Realizable	Ajuste
	TOTAL			1,251,189.03		71,517.90	1,574,714.63	1,503,196.73	20,359.20

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

El ajuste es el siguiente:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	20,359.20	
Inventario Materia Prima		20,359.20
P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		

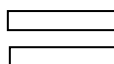
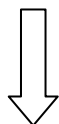
Inventarios de Productos Terminados

Dentro del análisis al producto terminado para su medición Aplika Cía. Ltda., mantiene tres proyectos completados:

- Proyecto Madrigal de Granada II
- Proyecto Vista Hermosa
- Proyecto Tivant.

Para determinar el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos Terminados se procede a la aplicación de la siguiente fórmula:

VALOR NETO REALIZABLE



PRECIO DE VENTA
(-)GASTOS DE VENTA

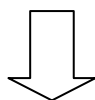
Para determinar el cálculo se procede a prorratar el valor que consta en el Balance del 2011 que corresponde a cada proyecto de productos terminados por metros cuadrados de cada inmueble, de esta manera se obtiene el Costo Histórico.

El Precio de Venta se lo consigue de las escrituras de los inmuebles proporcionados por la empresa el cual comprenden cada uno de los conjuntos residenciales elaborados por Aplika Cía. Ltda.

Los Gastos de Venta se calculan a partir del porcentaje que corresponden a las Ventas Netas, dicho porcentaje es el 4.54% el que se lo aplica al Precio de Venta y se obtiene los Gastos de Venta. (Tabla N° 8 Cálculo del Porcentaje del Gasto de Ventas).

A continuación se totaliza el Costo Histórico, Gastos de Venta y el Precio de Venta, determinando el Valor Neto Realizable para realizar la siguiente comparación para determinar si existe o no existe ajuste:

- Si el **COSTO HISTÓRICO** es < **VALOR NETO REALIZABLE**



NO EXISTE AJUSTE

- Si el **COSTO HISTÓRICO** es > **VALOR NETO REALIZABLE**



EXISTE AJUSTE

Después de establecer el Valor Neto Realizable del Inventario de Productos Terminados (Tabla N° 10 Producto Terminado) se obtuvo que existe una diferencia de 6519.61 entre el Valor Neto Realizable y el Costo Histórico.

Tabla N° 10: Producto Terminado

PROYECTOS	COSTO HISTÓRICO	PRECIO DE VENTA	GASTO DE VENTAS 4.54%	VALOR NETO REALIZABLE	DIFERENCIAS
Producto Terminado Madrigal de Granada II	1,004,153.69	1,154,776.74	52,426.86	1,102,349.88	(98,196.19)
Producto Terminado Vista Hermosa	303,617.82	349,160.49	15,851.89	333,308.60	(29,690.79)
Producto Terminado Tivant	247,818.44	252,774.81	11,475.98	241,298.83	6,519.61
TOTAL	1,555,589.95	1,756,712.04	79,754.73	1,676,957.31	

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Se analiza el Costo Histórico con el Valor Neto Realizable por proyecto (anexo A, B, C), en el caso del Proyecto Madrigal de Granada II el costo es menor al VNR el cual no se realiza ningún ajuste, en el Proyecto Vista Hermosa tampoco se realiza ajuste ya que el costo es menor al VNR y en el Proyecto Tivant si se debe realizar el ajuste correspondiente ya que el costo es mayor al VNR.

El ajuste es el siguiente:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	6,519.61	
Inventario Producto Terminado		6,519.61
P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		

TERRENOS

Esta cuenta es de vital importancia en el manejo de Aplika Cía. Ltda., ya que es parte del inventario y se lo debe medir al costo o al valor neto realizable escogiendo el menor de acuerdo a la normativa vigente que es la NIC 2 de Inventarios, teniendo esto en cuenta se comienza a realizar el análisis respectivo el costo es de \$ 456,745.56 y el valor neto de realización es de \$ 543,586.79 este valor se lo determino de acuerdo al mercado deduciendo el gasto de venta.

A continuación se realiza el siguiente análisis para determinar si existe ajuste o no existe ajuste

- Si el **COSTO HISTÓRICO** es < **VALOR NETO REALIZABLE**



NO EXISTE AJUSTE

- Si el **COSTO HISTÓRICO** es > **VALOR NETO REALIZABLE**



EXISTE AJUSTE

Como la norma nos indica que debemos comparar los dos valores y escoger el menor para su medición y así no alterar la presentación de los Estados Financieros, el valor del costo es de \$ 456,745.56 y no es necesario realizar ningún ajuste en este caso.

4.2 PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y DETERIORO

Según la NIC 16: Propiedad Planta y Equipo, para valorizar los activos fijos existen dos modalidades: Método del costo y Método de Revaluación.

“Modelo del Costo: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de Revaluación: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.”⁴⁴

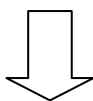
A continuación se detalla el tratamiento que se ha dado a esta cuenta para determinar el ajuste correspondiente de acuerdo a la normativa vigente:

A Partir del Balance General al 31 de diciembre del 2011 bajo Nec se inicia con la revalorización de dicho costo en libros de los activos fijos determinando su valor razonable.

Para la obtención del valor razonable la empresa contrató un tasador para determinar los valores correspondientes, mediante esta tasación realizada por un experto se determino el valor razonable para cada uno de los activos fijos de la empresa Aplika Cía. Ltda., mediante el cual fue aprobado por la junta general de socios.

Con los datos obtenidos por el tasador se realiza una comparación entre el Valor en libros y el Valor razonable, para realizar el siguiente análisis como se presenta a continuación:

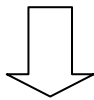
- Si el **VALOR EN LIBROS** es < **VALOR RAZONABLE**



NO EXISTE AJUSTE

⁴⁴ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 16: Propiedad Planta y Equipo

- Si el **VALOR EN LIBROS** es > **VALOR RAZONABLE**



EXISTE AJUSTE

A continuación de la comparación realizada entre el Valor en Libros y el Valor Razonable se obtuvo una diferencia, por lo que se determinó una desvalorización en los siguientes activos: Equipos de computación, Equipo de oficina, Maquinaria y equipo, Muebles y enseres y Vehículos (Tabla N° 11 Propiedad, Planta Y Equipo), dando como resultado a realizar el ajuste correspondiente a dichos activos y a su depreciación (Tabla N°13 Cálculo de ajustes para Propiedad, Planta, Equipo y Depreciación).

Tabla N° 11: Propiedad, Planta Y Equipo

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	Diferencia VR-VL
	DEPARTAMENTO FINANCIERO										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Modular Metálico	2010	2	1	302	302.00	241.60	237.16	237.16	237.16	(4.44)
2	Mesa de escritorio	2010	2	1	82	82.00	65.60	62.37	62.37	62.37	(3.23)
3	Butacón para escritorio	2010	2	1	52	52.00	41.60	38.84	38.84	38.84	(2.76)
4	Sillón giratorio	2010	2	1	202	202.00	161.60	171.60	171.60	171.60	10.00
5	Tapete Cuadro (araujo)	2010	2	1	102	102.00	81.60	84.60	84.60	84.60	3.00
6	Butaca	2010	2	1	102	102.00	81.60	79.27	79.27	79.27	(2.33)
7	Silla tipo secretaria	2010	2	1	52	52.00	41.60	38.93	38.93	38.93	(2.67)
8	Archivador de madera	2010	2	1	132	132.00	105.60	102.93	102.93	102.93	(2.67)
9	Mesa de computadora	2010	2	1	42	42.00	33.60	36.60	36.60	36.60	3.00
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	CPU	2011	1	1	302	302.00	201.33	197.29	197.29	197.29	(4.04)
2	Monitor Magic Bright	2011	1	1	202	202.00	134.67	144.67	144.67	144.67	10.00
3	Impresora Matricial EPSON	2011	1	1	42	42.00	28.00	25.33	25.33	25.33	(2.67)
4	Parlantes	2011	1	2	12	24.00	16.00	14.00	28.00	28.00	12.00
5	Teclado	2011	1	1	17	17.00	11.33	8.49	8.49	8.49	(2.84)

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	Diferencia VR-VL
6	Mouse	2011	1	1	17	17.00	11.33	10.03	10.03	10.03	(1.30)
7	Regulador de corriente	2011	1	1	22	22.00	14.67	12.65	12.65	12.65	(2.02)
8	Equipo de computación	2011	1	1	1067	1,067.00	711.33	702.46	702.46	702.46	(8.87)
9	Servidor	2011	1	1	902	902.00	601.33	597.49	597.49	597.49	(3.84)
10	Monitor 16" Samsung	2011	1	1	100.21	100.21	66.81	69.81	69.81	69.81	3.00
11	Impresora laser multifuncional	2011	1	1	182	182.00	121.33	131.33	131.33	131.33	10.00
12	Computadora	2011	1	1	737.87	737.87	491.91	487.16	487.16	487.16	(4.75)
	TOTAL DEPARTAMENTO FINANCIERO					4,683.08	3,264.45			3,267.02	
	GERENCIA GENERAL										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Archivador de madera	2009	3	1	132	132.00	92.40	90.17	90.17	90.17	(2.23)
2	Mesa de computadora	2009	3	1	42	42.00	29.40	32.40	32.40	32.40	3.00
3	Teléfono	2009	3	1	15.97	15.97	11.18	8.96	8.96	8.96	(2.22)
4	Mesa de reuniones	2009	3	1	122.6	122.60	85.82	88.82	88.82	88.82	3.00
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	Equipo HP portátil Compac	2010	2	1	1171.64	1,171.64	390.55	385.57	385.57	385.57	(4.98)

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	Diferencia VR-VL
2	Minimouse óptico	2010	2	1	13.6	13.60	4.53	7.53	7.53	7.53	3.00
3	Mouse	2010	2	1	20	20.00	6.67	4.79	4.79	4.79	(1.88)
	VEHÍCULOS										
1	Vehículo Hyundai accent	2011	1	1	22345	22,345.00	17,876.00	15,300.59	15,300.59	15,300.59	(2,575.41)
2	Automóvil Sentra	2010	2	1	7475	7,475.00	4,485.00	4,189.46	4,189.46	4,189.46	(295.54)
	TOTAL GERENCIA GENERAL					31,337.81	22,981.55			20,108.29	
	DEPARTAMENTO PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Butaca	2010	2	1	32	32.00	25.60	22.95	22.95	22.95	(2.65)
2	Soporte para TV	2010	2	1	32	32.00	25.60	22.63	22.63	22.63	(2.97)
3	Monitor Sanyo 21"	2010	2	1	102	102.00	81.60	84.60	84.60	84.60	3.00
4	Brazo de Lampara	2010	2	1	62	62.00	49.60	46.76	46.76	46.76	(2.84)
5	Mueble de Computadora	2010	2	1	72	72.00	57.60	60.60	60.60	60.60	3.00
6	Escritorio	2010	2	1	52	52.00	41.60	38.86	38.86	38.86	(2.74)
7	Anaquele pequeño	2010	2	1	82	82.00	65.60	67.60	67.60	67.60	2.00

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	VALOR EN LIBROS	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	Valor Razonable	Diferencia VR-VL
8	Anaqueles 2 pisos	2010	2	1	152	152.00	121.60	131.60	131.60	131.60	10.00
9	Tapete Cuadro (araujo)	2010	2	1	102	102.00	81.60	79.57	79.57	79.57	(2.03)
10	Maqueta Grande (Madrigal)	2010	2	1	1502	1,502.00	1,201.60	1,221.60	1,221.60	1,221.60	20.00
11	Maqueta Pequeña (Madrigal)	2010	2	1	702	702.00	561.60	553.01	553.01	553.01	(8.59)
12	Maqueta mediana (Prados de Vista Hermosa)	2010	2	1	1202	1,202.00	961.60	952.86	952.86	952.86	(8.74)
13	Maqueta Pequeña (Madrigal)	2010	2	1	202	202.00	161.60	171.60	171.60	171.60	10.00
14	Estación de trabajo	2010	2	1	222	222.00	177.60	187.60	187.60	187.60	10.00
15	Estación de trabajo izquierda	2010	2	1	182	182.00	145.60	155.60	155.60	155.60	10.00
16	Estación de trabajo derecha	2010	2	1	182	182.00	145.60	155.60	155.60	155.60	10.00
17	Sillones Euforia bajos vino cuerina	2010	2	2	82	164.00	131.20	141.20	282.40	282.40	151.20
18	Sillón secretaria con base	2010	2	2	52	104.00	83.20	81.20	162.40	162.40	79.20
19	Superficies de trabajo	2010	2	3	102	306.00	244.80	240.80	722.40	722.40	477.60
20	Estación de trabajo	2010	2	1	272	272.00	217.60	212.86	212.86	212.86	(4.74)
21	Sillas de visita acabado importado	2010	2	3	47	141.00	112.80	122.80	368.40	368.40	255.60
22	Sillas de visita	2010	2	6	9.5	57.00	45.60	43.60	261.60	261.60	216.00
23	Mesa de reuniones	2010	2	1	122	122.00	97.60	100.60	100.60	100.60	3.00
	EQUIPO DE OFICINA										

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	VALOR EN LIBROS	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	Valor Razonable	Diferencia VR-VL
1	Fax teléfono PANASONIC	2009	3	1	182	182.00	127.40	137.40	137.40	137.40	10.00
2	Teléfono	2009	3	1	40.71	40.71	28.50	25.76	25.76	25.76	(2.74)
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	CPU	2010	2	1	302	302.00	100.67	110.67	110.67	110.67	10.00
2	Monitor 20" Samsung	2010	2	1	202	202.00	67.33	70.33	70.33	70.33	3.00
3	Impresora HP deskjet 3535	2010	2	1	62	62.00	20.67	18.61	18.61	18.61	(2.06)
4	Parlantes	2010	2	3	12	36.00	12.00	10.00	30.00	30.00	18.00
5	Teclado	2010	2	1	17	17.00	5.67	2.73	2.73	2.73	(2.94)
6	Mouse	2010	2	1	17	17.00	5.67	3.32	3.32	3.32	(2.35)
7	Regulador de corriente	2010	2	1	22	22.00	7.33	4.71	4.71	4.71	(2.62)
8	Canon IP 1800	2010	2	1	45.75	45.75	15.25	12.70	12.70	12.70	(2.55)
	MAQUINARIA Y EQUIPO										
1	Concretera hidráulica	2010	2	1	2612	2,612.00	2,089.60	2,085.17	2,085.17	2,085.17	(4.43)
2	Bloquera ponedora triple	2010	2	1	5432	5,432.00	4,345.60	4,340.62	4,340.62	4,340.62	(4.98)
3	Bloquera big one pwc industrial lloydis	2010	2	1	8405	8,405.00	6,724.00	6,742.33	6,742.33	6,742.33	18.33
4	Vibrador Hormigón SSAA 100	2010	2	1	722	722.00	577.60	568.62	568.62	568.62	(8.98)
5	Mescladora Tolva Kolher	2010	2	1	3210	3,210.00	2,568.00	2,588.00	2,588.00	2,588.00	20.00

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	VALOR EN LIBROS	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	Valor Razonable	Diferencia VR-VL
6	Mescladora de concreto 12P3	2010	2	1	2475	2,475.00	1,980.00	1,975.26	1,975.26	1,975.26	(4.74)
	TOTAL DEPART. PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN					29,830.46	23,513.68			24,779.92	
	DEPARTAMENTO DE COBRANZAS										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Anaquele pequeño	2010	2	1	82	82.00	65.60	62.66	62.66	62.66	(2.94)
2	Modular	2010	2	1	452	452.00	361.60	366.10	366.10	366.10	4.50
3	Butacas para visita con brazo	2010	2	2	72	144.00	115.20	125.20	250.40	250.40	135.20
4	Silla Giratoria tipo secretaria	2010	2	1	122	122.00	97.60	94.86	94.86	94.86	(2.74)
5	Taburete giratorio	2010	2	1	42	42.00	33.60	30.73	30.73	30.73	(2.87)
6	Mesa botellón	2010	2	1	17	17.00	13.60	15.60	15.60	15.60	2.00
7	Tapete Cuadro (araujo)	2010	2	1	22	22.00	17.60	15.26	15.26	15.26	(2.34)
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	CPU Compaq	2010	2	1	202	202.00	67.33	64.39	64.39	64.39	(2.94)
2	Monitor	2010	2	1	102	102.00	34.00	36.00	36.00	36.00	2.00
3	Impresora tinta Canon BJC	2010	2	1	42	42.00	14.00	11.88	11.88	11.88	(2.12)

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	Diferencia VR-VL
4	Teclado compaq	2010	2	1	12	12.00	4.00	1.66	1.66	1.66	(2.34)
5	Mouse compaq	2010	2	1	7	7.00	2.33	1.21	1.21	1.21	(1.12)
6	Computador Intel	2010	2	1	444.86	444.86	148.29	158.29	158.29	158.29	10.00
	TOTAL DEPARTAMENTO COBRANZAS					1,690.86	974.75			1,109.04	
	RECEPCIÓN										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Sofá dobles	2010	2	2	182	364.00	291.20	287.20	574.40	574.40	283.20
2	Sofá single	2010	2	1	252	252.00	201.60	196.73	196.73	196.73	(4.87)
3	Mesa tipo camilla	2010	2	1	82	82.00	65.60	68.60	68.60	68.60	3.00
4	Butaca simple	2010	2	1	22	22.00	17.60	15.26	15.26	15.26	(2.34)
5	Silla simple	2010	2	2	17	34.00	27.20	25.20	50.40	50.40	23.20
	TOTAL RECEPCIÓN					754.00	603.20			905.39	
	DEPARTAMENTO DE VENTAS										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Escritorio	2008	4	1	52	52.00	31.20	29.12	29.12	29.12	(2.08)

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	COSTO HISTÓRICO	VALOR EN LIBROS	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	Valor Razonable	Diferencia VR-VL
2	Sillas	2008	4	3	17	51.00	30.60	28.60	85.80	85.80	55.20
3	Aparadores	2008	4	2	52	104.00	62.40	60.40	120.80	120.80	58.40
4	Archivador	2008	4	1	52	52.00	31.20	28.27	28.27	28.27	(2.93)
5	Máquina de escribir eléctrica	2008	4	1	152	152.00	91.20	94.20	94.20	94.20	3.00
6	Sofá bipersonal	2008	4	1	147	147.00	88.20	85.74	85.74	85.74	(2.46)
7	Silla secretaria	2008	4	3	92	276.00	165.60	175.60	526.80	526.80	361.20
8	Silla low	2008	4	6	47	282.00	169.20	179.20	1,075.20	1,075.20	906.00
9	Teléfono	2008	4	1	87	87.00	52.20	49.87	49.87	49.87	(2.33)
10	Secador de manos	2008	4	1	128.82	128.82	77.29	74.42	74.42	74.42	(2.87)
11	Sillas	2008	4	6	42.5	255.00	153.00	163.00	978.00	978.00	825.00
12	Sillas Upper	2008	4	4	83	332.00	199.20	209.20	836.80	836.80	637.60
13	Mesa de reuniones	2008	4	1	122.6	122.60	73.56	76.56	76.56	76.56	3.00
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	CPU	2010	2	1	502	502.00	167.33	177.33	177.33	177.33	10.00
2	Impresora Matricial EPSON LX-300	2010	2	1	302	302.00	100.67	95.21	95.21	95.21	(5.46)
3	Parlantes Speak	2010	2	2	52	104.00	34.67	32.67	65.33	65.33	30.67
4	Teclado	2010	2	1	22	22.00	7.33	4.42	4.42	4.42	(2.91)
5	Mouse	2010	2	1	7	7.00	2.33	(0.60)	(0.60)	(0.60)	(2.93)

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	<i>COSTO HISTÓRICO</i>	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	<i>Diferencia VR-VL</i>
6	Regulador de corriente	2010	2	1	52	52.00	17.33	14.77	14.77	14.77	(2.56)
	TOTAL DEPARTAMENTO DE VENTAS					3,030.42	1,554.52			4,418.06	
	DEPARTAMENTO LEGAL										
	MUEBLES Y ENSERES										
1	Mesa de computador	2010	2	1	35.93	35.93	28.74	26.08	26.08	26.08	(2.66)
	EQUIPO DE OFICINA										
1	Teléfono	2009	3	1	40.71	40.71	28.50	25.67	25.67	25.67	(2.83)
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN										
1	Impresora Canon	2010	2	1	43.96	43.96	14.65	12.27	12.27	12.27	(2.38)
2	Computador	2010	2	1	339.5	339.50	113.17	123.17	123.17	123.17	10.00
3	Teclado multifuncional	2010	2	1	9.2	9.20	3.07	1.03	1.03	1.03	(2.04)
	TOTAL DEPARTAMENTO LEGAL					469.30	188.13			188.22	

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	Costo Unitario	<i>COSTO HISTÓRICO</i>	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Precio de mercado Unitario	Precio de mercado Total	<u>Valor Razonable</u>	<i>Diferencia VR-VL</i>
	TOTAL					71,795.93	53,080.28			54,775.94	(3,067.44)

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

En Propiedad Planta y Equipo existe una diferencia de \$ 3,067.44 entre el Valor en Libros y el Valor Razonable.

Tabla N° 12: Cuadro de Depreciaciones

ACTIVOS	# de Activos de Aplika	% Depreciación	Años de vida Útil	# de Ítems de Activos	Años Depreciados	Años que faltan por Depreciar
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	42	33%	3	38	1.68	1.32
EQUIPO DE OFICINA	3	10%	10	3	3.00	7.00
MAQUINARIA Y EQUIPO	6	10%	10	6	2.00	8.00
MUEBLES Y ENSERES	94	10%	10	62	2.48	7.52
VEHÍCULOS	2	20%	5	2	1.50	3.50
Total	147		38	111	10.67	27.33

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Tabla N° 13: Cálculo de ajustes para Propiedad, Planta, Equipo y Depreciación

ACTIVOS FIJOS	<i>Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros</i>	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	<i>Ajuste Diferencia CHVP-CH</i>	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
MUEBLES Y ENSERES									
Modular Metálico	(4.44)	302.00	60.40	241.60	237.16	296.45	(5.55)	59.29	(1.11)
Mesa de escritorio	(3.23)	82.00	16.40	65.60	62.37	77.96	(4.04)	15.59	(0.81)
Butacón para escritorio	(2.76)	52.00	10.40	41.60	38.84	48.55	(3.45)	9.71	(0.69)
Butaca	(2.33)	102.00	20.40	81.60	79.27	99.09	(2.91)	19.82	(0.58)
Silla tipo secretaria	(2.67)	52.00	10.40	41.60	38.93	48.66	(3.34)	9.73	(0.67)
Archivador de madera	(2.67)	132.00	26.40	105.60	102.93	128.66	(3.34)	25.73	(0.67)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(4.53)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
CPU	(4.04)	302.00	100.67	201.33	197.29	295.94	(6.06)	98.65	(2.02)
Impresora Matricial EPSON	(2.67)	42.00	14.00	28.00	25.33	38.00	(4.01)	12.67	(1.34)
Teclado	(2.84)	17.00	5.67	11.33	8.49	12.74	(4.26)	4.25	(1.42)
Mouse	(1.30)	17.00	5.67	11.33	10.03	15.05	(1.95)	5.02	(0.65)
Regulador de corriente	(2.02)	22.00	7.33	14.67	12.65	18.97	(3.03)	6.32	(1.01)
Equipo de computo	(8.87)	1,067.00	355.67	711.33	702.46	1,053.70	(13.31)	351.23	(4.44)
Servidor	(3.84)	902.00	300.67	601.33	597.49	896.24	(5.76)	298.75	(1.92)

ACTIVOS FIJOS	<i>Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros</i>	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	<i>Ajuste Diferencia CHVP-CH</i>	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
Computadora	(4.75)	737.87	245.96	491.91	487.16	730.75	(7.13)	243.58	(2.38)
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(15.17)
MUEBLES Y ENSERES									
Archivador de madera	(2.23)	132.00	39.60	92.40	90.17	128.81	(3.19)	38.64	(0.96)
Teléfono	(2.22)	15.97	4.79	11.18	8.96	12.80	(3.17)	3.84	(0.95)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(1.91)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
Equipo HP portatil Compac	(4.98)	1,171.64	781.09	390.55	385.57	1,156.70	(14.94)	771.13	(9.96)
Mouse	(1.88)	20.00	13.33	6.67	4.79	14.36	(5.64)	9.57	(3.76)
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(13.72)
VEHÍCULOS									
Vehículo Hyundai accent	(2,575.41)	22,345.00	4,469.00	17,876.00	15,300.59	19,125.74	(3,219.26)	3,825.15	(643.85)
Automóvil Sentra	(295.54)	7,475.00	2,990.00	4,485.00	4,189.46	6,982.43	(492.57)	2,792.97	(197.03)
TOTAL VEHÍCULOS									(840.88)
MUEBLES Y ENSERES									
Butaca	(2.65)	32.00	6.40	25.60	22.95	28.69	(3.31)	5.74	(0.66)

ACTIVOS FIJOS	<i>Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros</i>	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	<i>Ajuste Diferencia CHVP-CH</i>	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
Soporte para TV	(2.97)	32.00	6.40	25.60	22.63	28.29	(3.71)	5.66	(0.74)
Brazo de Lampara	(2.84)	62.00	12.40	49.60	46.76	58.45	(3.55)	11.69	(0.71)
Escritorio	(2.74)	52.00	10.40	41.60	38.86	48.58	(3.43)	9.72	(0.69)
Tapete Cuadro (araujo)	(2.03)	102.00	20.40	81.60	79.57	99.46	(2.54)	19.89	(0.51)
Maqueta Pequeña (Madrigal)	(8.59)	702.00	140.40	561.60	553.01	691.26	(10.74)	138.25	(2.15)
Maqueta mediana (Prados de Vista Hermosa)	(8.74)	1,202.00	240.40	961.60	952.86	1,191.08	(10.93)	238.22	(2.18)
Estación de trabajo	(4.74)	272.00	54.40	217.60	212.86	266.08	(5.93)	53.22	(1.19)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(8.82)
EQUIPO DE OFICINA									
Teléfono	(2.74)	40.71	12.21	28.50	25.76	36.80	(3.91)	11.04	(1.17)
TOTAL EQUIPO DE OFICINA									(1.17)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
Impresora HP deskjet 3535	(2.06)	62.00	41.33	20.67	18.61	55.82	(6.18)	37.21	(4.12)
Teclado	(2.94)	17.00	11.33	5.67	2.73	8.18	(8.82)	5.45	(5.88)
Mouse	(2.35)	17.00	11.33	5.67	3.32	9.95	(7.05)	6.63	(4.70)
Regulador de corriente	(2.62)	22.00	14.67	7.33	4.71	14.14	(7.86)	9.43	(5.24)
Canon IP 1800	(2.55)	45.75	30.50	15.25	12.70	38.10	(7.65)	25.40	(5.10)

ACTIVOS FIJOS	Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	Ajuste Diferencia CHVP-CH	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(25.04)
MAQUINARIA Y EQUIPO									
Concretera hidráulica	(4.43)	2,612.00	522.40	2,089.60	2,085.17	2,606.46	(5.54)	521.29	(1.11)
Bloquera ponedora triple	(4.98)	5,432.00	1,086.40	4,345.60	4,340.62	5,425.78	(6.22)	1,085.16	(1.24)
Vibrador Hormigón SSAA 100	(8.98)	722.00	144.40	577.60	568.62	710.78	(11.23)	142.16	(2.25)
Mescladora de concreto 12P3	(4.74)	2,475.00	495.00	1,980.00	1,975.26	2,469.08	(5.93)	493.82	(1.19)
TOTAL MAQUINARIA Y EQUIPO									(5.78)
MUEBLES Y ENSERES									
Anaquele pequeño	(2.94)	82.00	16.40	65.60	62.66	78.33	(3.68)	15.67	(0.73)
Silla Giratoria tipo secretaria	(2.74)	122.00	24.40	97.60	94.86	118.58	(3.43)	23.72	(0.69)
Taburete giratorio	(2.87)	42.00	8.40	33.60	30.73	38.41	(3.59)	7.68	(0.72)
Tapete Cuadro (araujo)	(2.34)	22.00	4.40	17.60	15.26	19.08	(2.93)	3.82	(0.59)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(2.72)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
CPU Compaq	(2.94)	202.00	134.67	67.33	64.39	193.18	(8.82)	128.79	(5.88)
Impresora tinta Canon BJC	(2.12)	42.00	28.00	14.00	11.88	35.64	(6.36)	23.76	(4.24)

ACTIVOS FIJOS	<i>Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros</i>	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	<i>Ajuste Diferencia CHVP-CH</i>	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
Teclado compaq	(2.34)	12.00	8.00	4.00	1.66	4.98	(7.02)	3.32	(4.68)
Mouse compaq	(1.12)	7.00	4.67	2.33	1.21	3.64	(3.36)	2.43	(2.24)
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(17.04)
MUEBLES Y ENSERES									
Sofá single	(4.87)	252.00	50.40	201.60	196.73	245.91	(6.09)	49.18	(1.22)
Butaca simple	(2.34)	22.00	4.40	17.60	15.26	19.08	(2.93)	3.82	(0.59)
Escritorio	(2.08)	52.00	20.80	31.20	29.12	48.53	(3.47)	19.41	(1.39)
Archivador	(2.93)	52.00	20.80	31.20	28.27	47.12	(4.88)	18.85	(1.95)
Sofá bipersonal	(2.46)	147.00	58.80	88.20	85.74	142.90	(4.10)	57.16	(1.64)
Teléfono	(2.33)	87.00	34.80	52.20	49.87	83.12	(3.88)	33.25	(1.55)
Secador de manos	(2.87)	128.82	51.53	77.29	74.42	124.04	(4.78)	49.61	(1.91)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(10.25)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
Impresora Matricial EPSON LX-300	(5.46)	302.00	201.33	100.67	95.21	285.62	(16.38)	190.41	(10.92)
Teclado	(2.91)	22.00	14.67	7.33	4.42	13.27	(8.73)	8.85	(5.82)
Mouse	(2.93)	7.00	4.67	2.33	(0.60)	(1.79)	(8.79)	(1.19)	(5.86)

ACTIVOS FIJOS	<i>Comparación entre Valor Razonable- Valor Libros</i>	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Valor Razonable	(CH*VR)/VL Promedio	<i>Ajuste Diferencia CHVP-CH</i>	Depreciación Acumulada VR	Ajuste Depreciación Acumulada
Regulador de corriente	(2.56)	52.00	34.67	17.33	14.77	44.32	(7.68)	29.55	(5.12)
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(27.72)
MUEBLES Y ENSERES									
Mesa de computador	(2.66)	35.93	7.19	28.74	26.08	32.61	(3.33)	6.52	(0.66)
TOTAL MUEBLES Y ENSERES									(0.66)
EQUIPO DE OFICINA									
Teléfono	(2.83)	40.71	12.21	28.50	25.67	36.67	(4.04)	11.00	(1.21)
TOTAL EQUIPO DE OFICINA									(1.21)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN									
Impresora Canon	(2.38)	43.96	29.31	14.65	12.27	36.82	(7.14)	24.55	(4.76)
Teclado multifuncional	(2.04)	9.20	6.13	3.07	1.03	3.08	(6.12)	2.05	(4.08)
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACIÓN									(8.84)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	(3,067.44)		13,119.25				(4,052.91)	12,133.79	(985.47)

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

El ajuste para los activos fijos desvalorizados es el siguiente:

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		3,067.44	
Activos Fijos			3,067.44
Equipo de computación	(76.51)		
Equipo de oficina	(5.57)		
Maquinaria y equipo	(23.13)		
Muebles y enseres	(91.28)		
Vehículos	(2,870.95)		
P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable			

Dentro del análisis según la NIC 16: Propiedad Planta y Equipo, es necesario conocer acerca de las depreciaciones y su aplicación, por lo tanto se debe realizar el ajuste correspondiente a la depreciación de los activos desvalorizados (Tabla N°13 Cálculo de ajustes para Propiedad, Planta, Equipo y Depreciación).

El cálculo se lo realiza de todos los activos fijos, de ese análisis se obtiene una diferencia entre el valor en libros y el valor razonable, de esta diferencia se selecciona los valores por cual tocará hacer el ajuste correspondiente, mediante el cual se obtuvo la depreciación acumulada y la depreciación acumulada del valor razonable. De acuerdo al estudio del tasador permanecen las mismas vidas útiles para cada activo, el cual se aprobó por la Junta General de Socios.

El ajuste para la depreciación de los activos fijos desvalorizados es el siguiente:

DETALLE	DEBE	HABER
Depreciación Acumulada Equipo de Computación	107.53	
Depreciación Acumulada Equipo de Oficina	2.39	
Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	5.78	
Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	28.89	
Depreciación Acumulada Vehículos	840.88	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		985.47
P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados		

4.2.1 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Para entender y establecer el tratamiento que se le dará según la NIC 36: Deterioro del valor de los activos a continuación se presenta el proceso mediante el cual se determinara el deterioro en la empresa Aplika Cía. Ltda.

Primero para aplicar la normativa es necesario obtener el Importe recuperable, por lo tanto es necesario comparar entre el Valor Razonable menos los costos de venta y el Valor en uso, escogiendo el de mayor valor.

“Valor razonable menos los costos de venta: es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición.

Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo: es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Valor en uso: es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.”⁴⁵

El valor razonable menos los costos de venta, es el valor que se venderían en ese momento a los activos (Tabla N° 14 Determinación de la Depreciación y el Valor Razonable menos los costos de venta)

Es importante totalizar el Valor en Libros y el Importe Recuperable para analizar de la siguiente manera:

- Si el **VALOR EN LIBROS** es < **IMPORTE RECUPERABLE**



NO EXISTE DETERIORO

⁴⁵ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 36: Deterioro del Valor de los Activos

- Si el **VALOR EN LIBROS** es $>$ **IMPORTE RECUPERABLE**

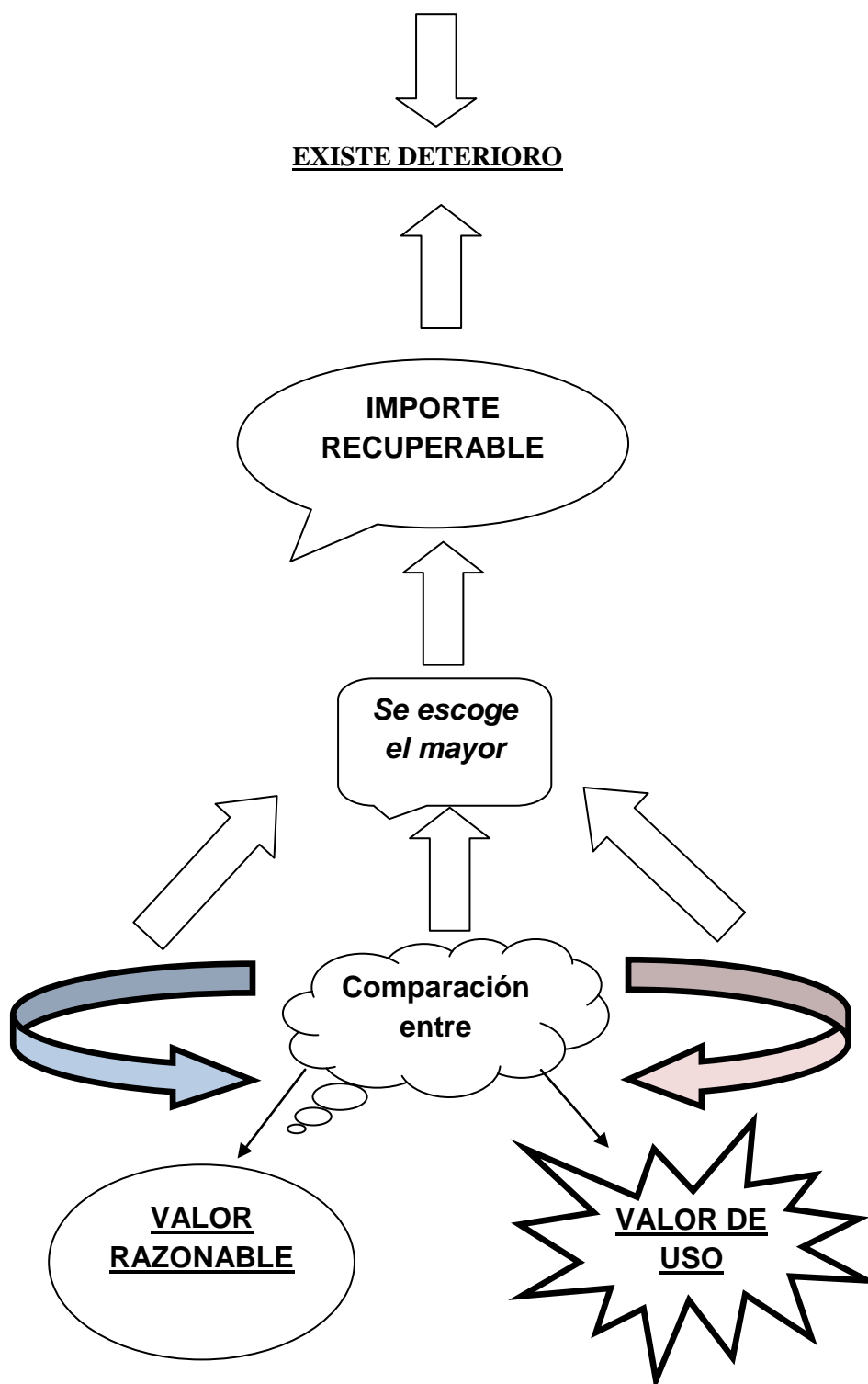


Tabla N° 14: Determinación de la Depreciación y el Valor Razonable menos los costos de venta

#	DETALLE	Año de adquisición	Año a depreciar	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO HISTÓRICO	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Valor Razonable	Depreciación acumulada	Depreciación Anual	Costos de disposición	Valor Razonable menos los costos de venta
1	Concretera hidráulica	2010	2	1	2612	2,612.00	2,089.60	2,085.17	522.40	261.20	94.87	1,990.30
2	Bloquera ponedora triple	2010	2	1	5432	5,432.00	4,345.60	4,340.62	1,086.40	543.20	197.29	4,143.33
3	Bloquera big one pwc industrial lloydis	2010	2	1	8405	8,405.00	6,724.00	6,742.33	1,681.00	840.50	305.27	6,437.06
4	Vibrador Hormigón SSAA 100	2010	2	1	722	722.00	577.60	568.62	144.40	72.20	26.22	542.40
5	Mescladora Tolva Kolher	2010	2	1	3210	3,210.00	2,568.00	2,588.00	642.00	321.00	116.59	2,471.41
6	Mescladora de concreto 12P3	2010	2	1	2475	2,475.00	1,980.00	1,975.26	495.00	247.50	89.89	1,885.37
	Total					22,856.00	18,284.80	18,300.00	4,571.20		830.13	17,469.87

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

Tabla N° 15 Flujos Futuro Aplika Cía. Ltda.

#	ITEMS	Año de compra	Depreciado	Total años depreciación	Años que faltan por depreciar	Flujos futuros 1	Flujos futuros 2	Flujos futuros 3	Flujos futuros 4	Flujos futuros 5	Flujos futuros 6	Flujos futuros 7	Flujos futuros 8
1	Bloquera big one pwc industrial lloydis	2010	2	10	8	924.13	1,016.08	1,117.18	1,228.34	1,350.56	1,484.94	1,632.69	1,795.15
2	Bloquera ponedora triple	2010	2	10	8	597.25	656.67	722.01	793.85	872.84	959.69	1,055.18	1,160.17
3	Concretera hidráulica	2010	2	10	8	287.19	315.76	347.18	381.73	419.71	461.47	507.39	557.87
4	Mescladora de concreto 12P3	2010	2	10	8	272.13	299.20	328.97	361.71	397.70	437.27	480.77	528.61
5	Mescladora Tolva Kolher	2010	2	10	8	352.94	388.06	426.67	469.12	515.80	567.12	623.55	685.59
6	Vibrador Hormigón SSAA 100	2010	2	10	8	79.38	87.28	95.97	105.52	116.01	127.56	140.25	154.21
	Total					2,513.02	2,763.06	3,037.99	3,340.27	3,672.62	4,038.05	4,439.84	4,881.60

Para el análisis del Deterioro de los Activos, la norma indica que para poder implementar esta normativa es necesario que haya indicios de deterioro.

La Gerencia de Aplika Cía. Ltda., mediante acta N° 827 de la Junta General de Socios, ha concluido que no es necesario traer a flujos futuros el total de sus activos, debido a que no existe indicios de deterioro, cabe señalar que han seleccionado los activos más importantes del giro del negocio para poder obtener los flujos futuros de dichos activos. (Tabla N° 15 Flujos Futuros Aplika Cía. Ltda.)

Tabla N° 16 Valor de Uso

#	DETALLE	Año de adquisición	Año depreciado	CANTIDAD	<u>VALOR EN LIBROS</u>	Total años depreciación	Años por depreciar	Flujos futuros 1	Flujos futuros 2	Flujos futuros 3	Flujos futuros 4	Flujos futuros 5	Flujos futuros 6	Flujos futuros 7	Flujos futuros 8	<u>Valor en Uso</u>
	MAQUINARIA Y EQUIPO															
1	Concretera hidráulica	2010	2	1	2,089.60	10	8	287.19	315.76	347.18	381.73	419.71	461.47	507.39	557.87	\$ 2,405.72
2	Bloquera ponedora triple	2010	2	1	4,345.60	10	8	597.25	656.67	722.01	793.85	872.84	959.69	1,055.18	1,160.17	\$ 5,003.02
3	Bloquera big one pwc industrial lloydis	2010	2	1	6,724.00	10	8	924.13	1,016.08	1,117.18	1,228.34	1,350.56	1,484.94	1,632.69	1,795.15	\$ 7,741.23
4	Vibrador Hormigón SSAA 100	2010	2	1	577.60	10	8	79.38	87.28	95.97	105.52	116.01	127.56	140.25	154.21	\$ 664.98
5	Mescladora Tolva Kolher	2010	2	1	2,568.00	10	8	352.94	388.06	426.67	469.12	515.80	567.12	623.55	685.59	\$ 2,956.50
6	Mescladora de concreto 12P3	2010	2	1	1,980.00	10	8	272.13	299.20	328.97	361.71	397.70	437.27	480.77	528.61	\$ 2,279.54
	Total				18,284.80			2,513.02	2,763.06	3,037.99	3,340.27	3,672.62	4,038.05	4,439.84	4,881.60	21,050.99

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

El Valor Presente es el mismo valor de uso, para nuestro análisis se aplica la fórmula a cada activo mediante el cual se totaliza el Valor de uso y se compara con el Valor razonable.

Para obtener el Valor Presente es necesario aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Presente} \Rightarrow \frac{FF}{(1+i)^n}$$

Tasa de descuento

Tasa Activa: 8.65%

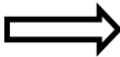
Tasa Pasiva: 4.59%

$i = (\text{Tasa Activa} + \text{Tasa Pasiva})/2$

$i = (8.65+4.59)/2$

$i = 6.62\%$

Tabla N° 17: Deterioro

Deterioro= Valor en libros > Importe Recuperable			
Importe Recuperable = El mayor entre Valor Razonable y el Valor de Uso			
Valor Razonable =	17,469.87		
Valor en Uso =	21,050.99		Importe Recuperable = 21,050.99
Valor en libros	<	Importe Recuperable	
18,284.80	<	21,050.99	NO EXISTE DETERIORO
Costo Histórico		22,856.00	
(-) Depreciación Acumulada		<u>(4,571.20)</u>	
(=) Valor en Libros		18,284.80	
(-) Deterioro		<u>0</u>	
(=) Valor en Libros		18,284.80	

Elaborado por: Pablo Fernando Villavicencio Catota

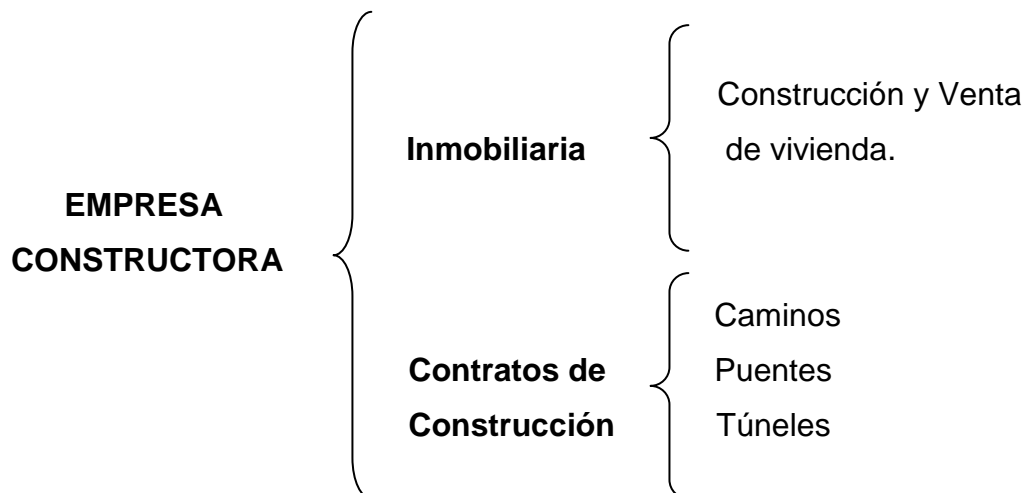
4.3 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Después de realizar el análisis correspondiente de la NIC 11 (Contratos de Construcción) se ha determinado que la empresa Aplika Cía. Ltda., maneja la línea de negocio de la construcción de viviendas para posteriormente venderlas, por lo que la aplicación de esta norma no es necesaria. (Empresa Constructora).

“Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.”⁴⁶

En los contratos de construcción pueden acordarse para la fabricación de un solo activo, por ejemplo: un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; por ejemplo: los contratos de construcción de refinerías.

Empresa Constructora



⁴⁶ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 12: Contratos de Construcción

4.4 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

“Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de retribuciones que la entidad proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios.”⁴⁷

Entre los Beneficios que les corresponden a los empleados tenemos:

Decimo Tercer Sueldo

Decimo Cuarto Sueldo

Vacaciones

Jubilación Patronal

Indemnización por desahucio

Beneficio de Post- empleo, Jubilación y Beneficio por terminación de contrato, Indemnización.

Para el tratamiento de esta norma es necesario tener todos los beneficios estipulados por ley y realizar los ajustes respectivos.

Según las provisiones que realizó la compañía para la Jubilación Patronal e indemnización por desahucio se darán a conocer los ajustes correspondientes para la presentación adecuada de la normativa.

Para este análisis es necesario obtener un informe realizado por una firma especializada, para que realice el cálculo actuarial de todos los trabajadores, para poder verificar con las provisiones realizadas por la compañía.

El estudio actuarial se encuentra en las tablas: (Tabla N° 18 Jubilación Patronal, Tabla N° 19 Indemnización Laboral)

Para la Jubilación Patronal la empresa Aplika Cía. Ltda., no ha realizado la provisión por jubilación, debido a que ninguno de los empleados tenía 10 años trabajando en la empresa, que es lo que indica la Norma Tributaria para que el gasto se considere deducible, pero según la NIC 19 Beneficios a empleados, la provisión se la debe realizar desde el primer año.

⁴⁷ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 19: Beneficios a los Empleados

Tabla N° 18: Jubilación Patronal



Principales Resultados de la aplicación de las NIIF (NIC 19)

JUBILACIÓN PATRONAL - NORMAS NIIF (NIC 19)

31 DE DICIEMBRE DE 2011

VALORES EN USD

APLIKA CIA. LTDA.

A Balance de Situación	
1 Obligación por Beneficios Definidos OBD al inicio del año	575,404.00
2 Reserva contabilizada al inicio del año	575,404.00
3 Costo Laboral por servicios actuales	68,500.00
4 Costo Financiero	40,280.00
5 Contribuciones de los participantes al Plan	-
6 Pérdida actuarial reconocida por enmiendas al plan	-
7 Pérdida (ganancias) actuarial reconocida en el OBD	63,884.00
8 (Beneficios pagados)	(15,316.00)
9 Costos por servicios pasados	-
10 Transferencia de empleados desde / hacia otras empresas del grupo	-
11 Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,168.00)
12 Obligación por Beneficios Definidos al final del año	730,584.00
13 Pérdidas (ganancias) Actuariales por amortizar	-
14 Pérdidas (ganancias) reconocidas con cargo al Patrimonio	63,884.00
15 Pasivo (Reserva) al final del año (12)-(13)	730,584.00
16 Valor de mercado de los activos del plan al inicio del año	-
17 Valor de mercado de los activos del plan al final del año	-
B Estado de resultados	
Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	
a Costo laboral por servicios actuales	68,500.00
b Costo Financiero	40,280.00
c (Retorno esperado de los activos de plan)	-
d Amortización de pérdidas (ganancias)	-
e Amortización de costo de servicios pasados no reconocidos	-
f Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,168.00)
18 Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	106,612.00

C Gasto deducible según Ley de Reg. Tributario Interno	
19 Gasto deducible de impuestos ene 11/ dic 11	149,460.00
20 Gasto no deducible de impuestos ene 11/ dic 11	-
21 Gasto no deducible de ejercicios anteriores	-
<hr/>	
D Conciliación del Balance de Situación	
22 Pasivo Reserva al inicio del año	575,404.00
23 Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	106,612.00
24 Pérdidas (ganancias) reconocidas con cargo al Patrimonio	63,884.00
25 Contribuciones del empleador durante el año	-
26 (Beneficios pagados directamente por el empleador)	(15,316.00)
27 Transferencia de empleados desde / hacia otras empresas del grupo	-
28 Ajuste a los libros contables locales	-
29 Pasivo (Reserva) al final del año	730,584.00
<hr/>	
E Estado de Resultados Proyectados	
Costo Neto Proyectado del Periodo ene 12/dic 12	
a Costo laboral por servicios actuales	87,976.00
b Costo Financiero	50,524.00
c (Retorno esperado de los activos de plan)	-
d Amortización de pérdidas (ganancias)	-
e Amortización de costo de servicios pasados no reconocidos	-
f Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-
30 Costo Neto del Periodo ene 12/dic 12	138,500.00
<hr/>	
F Balance de Situación Proyectada	
31 Beneficios esperados por pagar ener 12/dic 12	(17,608.00)
32 Aumento en la reserva proyectada por ene 12/dic 12	120,892.00
33 Pasivo (reserva) Neto Proyectado al 31/12/2012 (15)+(32)	851,476.00
<hr/>	
G Hipótesis Actuariales	
a Tasa de descuento	7.00%
b Tasa de rendimiento de activos	N/A
c Tasa de incremento salarial	3.00%
d Tasa de incremento de pensiones	2.50%
e Tabla de rotación promedio	8.90%
f Vida laboral Promedio Remanente	7.2
<hr/>	

Tabla N° 19: Tabla de Indemnización Laboral



INDEMNIZACIONES LABORALES (Desahucio) - Normas NIIF (NIC 19)

31 DE DICIEMBRE DE 2011

VALORES EN USD

APLIKA CIA. LTDA.

A Balance de Situación	
1 Obligación por Beneficios Definidos OBD al inicio del año	128,068.00
2 Reserva contabilizada al inicio del año	128,068.00
3 Costo Laboral por servicios actuales	18,532.00
4 Costo Financiero	8,964.00
5 Contribuciones de los partícipes al Plan	-
6 Pérdida actuarial reconocida por enmiendas al plan	-
7 Pérdida (ganancias) actuarial reconocida en el OBD	50,132.00
8 (Beneficios pagados)	(3,860.00)
9 Costos por servicios pasados	-
10 Transferencia de empleados desde / hacia otras empresas del grupo	-
11 Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-
12 Obligación por Beneficios Definidos al final del año	201,836.00
13 Pérdidas (ganancias) Actuariales por amortizar	-
14 Pérdidas (ganancias) reconocidas con cargo al Patrimonio	50,132.00
15 Pasivo (Reserva) al final del año (12)-(13)	201,836.00
16 Valor de mercado de los activos del plan al inicio del año	-
17 Valor de mercado de los activos del plan al final del año	-
B Estado de resultados	
Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	
a Costo laboral por servicios actuales	18,532.00
b Costo Financiero	8,964.00
c (Retorno esperado de los activos de plan)	-
d Amortización de pérdidas (ganancias)	-
e Amortización de costo de servicios pasados no reconocidos	-
f Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-
18 Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	27,496.00

C Gasto deducible según Ley de Reg. Tributario Interno		
19	Gasto deducible de impuestos ene 11/ dic 11	77,628.00
20	Gasto no deducible de impuestos ene 11/ dic 11	-
21	Gasto no deducible de ejercicios anteriores	-
<hr/>		
D Conciliación del Balance de Situación		
22	Pasivo Reserva al inicio del año	128,068.00
23	Costo Neto del Periodo ene 11/dic 11	27,496.00
24	Pérdidas (ganancias) reconocidas con cargo al Patrimonio	50,132.00
25	Contribuciones del empleador durante el año	-
26	(Beneficios pagados directamente por el empleador)	(3,860.00)
27	Transferencia de empleados desde / hacia otras empresas del grupo	-
28	Ajuste a los libros contables locales	-
29	Pasivo (Reserva) al final del año	201,836.00
<hr/>		
E Estado de Resultados Proyectados		
Costo Neto Proyectado del Periodo ene 12/dic 12		
a	Costo laboral por servicios actuales	32,576.00
b	Costo Financiero	13,972.00
c	(Retorno esperado de los activos de plan)	-
d	Amortización de pérdidas (ganancias)	-
e	Amortización de costo de servicios pasados no reconocidos	-
f	Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-
30	Costo Neto del Periodo ene 12/dic 12	46,548.00
<hr/>		
F Balance de Situación Proyectada		
31	Beneficios esperados por pagar ener 12/dic 12	(4,440.00)
32	Aumento en la reserva proyectada por ene 12/dic 12	42,108.00
33	Pasivo (reserva) Neto Proyectado al 31/12/2012 (15)+(32)	243,944.00
<hr/>		
G Hipótesis Actuariales		
a	Tasa de descuento	7.00%
b	Tasa de rendimiento de activos	N/A
c	Tasa de incremento salarial	3.00%
d	Tasa de incremento de pensiones	2.50%
e	Tabla de rotación promedio	8.90%
f	Vida laboral Promedio Remanente	7.2
<hr/>		

Luego del análisis y revisión se determino realizar dos asientos de ajustes para la presentación en los Estados Financieros según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, el primer registro se realiza del total de la provisión de la Jubilación y el segundo registro contable se realiza de la diferencia presentada según el cálculo actuarial.

A continuación se presenta los siguientes Ajustes:

- Ajuste por Jubilación Patronal:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	149,460.00	
Provisión Jubilación empleados		149,460.00
P/R Registrar ajuste de Jubilación NIIF		

Asiento de Indemnización Laboral realizado por Aplika Cía. Ltda., bajo NEC:

DETALLE	DEBE	HABER
Gasto Indemnización Desahucio	46,483.56	
Provisión Indemnización Desahucio		46,483.56
P/R Registrar Provisión de Desahucio		

- Ajuste Por Indemnización Laboral:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	31,144.44	
Provisión Indemnización Desahucio		31,144.44
P/R Registrar Ajuste de Desahucio NIIF		

4.5 IMPUESTOS DIFERIDOS

“Pasivos por impuestos diferidos: son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos: son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- las diferencias temporarias deducibles.
- la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal.
- la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.”⁴⁸

Partidas Permanentes: Es aquella que no es deducible hoy ni a través del tiempo y por lo tanto, se debe ajustar directamente contra resultados por ejemplo:

Gastos no deducibles

Ingresos exentos

Partidas Temporarias: Es aquella que no se puede deducir ahora, pero que a través del tiempo sí se puede deducir. Cuando hay una partida temporal se tienen que usar las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos.

La Aplicación de la NIC 12: Impuestos Diferidos, para este año es el 23% que comprende lo siguiente:

Inventario Materia Prima: Después de la valoración de este inventario por medio del Valor Neto Realizable y efectuar el respectivo ajuste (NIC 2: INVENTARIOS), se requiere la aplicación de un ajuste por impuesto a las ganancias sobre el valor del ajuste anterior, a continuación se presenta los dos registros, el primero por ajuste de inventario el cual ya se lo realizó al inicio y el segundo registro por la normativa a aplicar la NIC 12 Impuestos Diferidos.

⁴⁸ Normas Internacionales de Información Financiera; NIC 12: Impuesto a las Ganancias

Ajuste de Inventario:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	20,359.20	
Inventario Materia Prima		20,359.20
P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		

Ajuste por Impuesto Diferido:

DETALLE	DEBE	HABER
Activo por Impuesto Diferido	4,682.62	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		4,682.62
P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Materia Prima		

Inventario Productos Terminados: Después de la valoración de este inventario por medio del Valor Neto Realizable y efectuar el respectivo ajuste (NIC 2: INVENTARIOS), se requiere la aplicación de un ajuste por impuesto a las ganancias sobre el valor del ajuste anterior, a continuación se presenta los dos registros, el primero por ajuste de inventario el cual ya se lo realizó al inicio y el segundo registro por la normativa a aplicar la NIC 12 Impuestos Diferidos.

Ajuste de Inventario:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	6,519.61	
Inventario Producto Terminado		6,519.61
P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		

Ajuste por Impuesto Diferido:

DETALLE	DEBE	HABER
Activo por Impuesto Diferido	1,499.51	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		1,499.51
P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Producto Terminado		

Propiedad Planta y Equipo: Después de la revalorización de propiedad planta y equipo y efectuar el respectivo ajuste (NIC 16: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO), se requiere la aplicación de un ajuste por impuesto a las ganancias sobre el valor del ajuste anterior, a continuación se presenta los dos registros, el primero por ajuste de propiedad planta y equipo, el cual ya se lo realizó al inicio y el segundo registro por la normativa a aplicar la NIC 12 Impuestos Diferidos.

Ajuste de Propiedad Planta y Equipo:

DETALLE	PARCIAL	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		3,067.44	
Activos Fijos			3,067.44
Equipo de computación	(76.51)		
Equipo de oficina	(5.57)		
Maquinaria y equipo	(23.13)		
Muebles y enseres	(91.28)		
Vehículos	(2,870.95)		
P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable			

Ajuste por Impuesto Diferido:

DETALLE	DEBE	HABER
Activo por Impuesto Diferido	705.51	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		705.51
P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Propiedad Planta y Equipo		

Jubilación Laboral: Después de la aplicación de la NIC 19: Beneficios a los Empleados y efectuar el ajuste correspondiente a Jubilación Patronal, se requiere la aplicación de un ajuste por impuesto a las ganancias sobre el valor del ajuste anterior, a continuación se presenta los dos registros, el primero por ajuste de Jubilación Patronal, el cual ya se lo realizó al inicio y el segundo registro por la normativa a aplicar la NIC 12 Impuestos Diferidos.

Ajuste de Jubilación Patronal:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	149,460.00	
Provisión Jubilación empleados		149,460.00
P/R Registrar ajuste de Jubilación NIIF		

Ajuste por Impuesto Diferido:

DETALLE	DEBE	HABER
Activo por Impuesto Diferido	34,375.80	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		34,375.80
P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Jubilación empleados		

Indemnización Laboral: Después de la aplicación de la NIC 19: Beneficios a los Empleados y efectuar el ajuste correspondiente a Indemnización laboral, se requiere la aplicación de un ajuste por impuesto a las ganancias sobre el valor del ajuste anterior, a continuación se presenta los dos registros, el primero por ajuste de Indemnización laboral, el cual ya se lo realizó al inicio y el segundo registro por la normativa a aplicar la NIC 12 Impuestos Diferidos.

Ajuste de Indemnización Laboral:

DETALLE	DEBE	HABER
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF	31,144.44	
Provisión Indemnización Desahucio		31,144.44
P/R Registrar Ajuste de Desahucio NIIF		

Ajuste por Impuesto Diferido:

DETALLE	DEBE	HABER
Activo por Impuesto Diferido	7,163.22	
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		7,163.22
P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Indemnización Desahucio		

4.6 AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2011

Para la implementación de NIIF`s se necesita los Estados Financieros del año de transición, en base a dichos estados se establecen ajustes basados en las NIC que intervengan en la aplicación, de esta manera los efectos que tengan dichos ajustes servirán para el Estado de Situación Financiera bajo NIIF`s.

Tener presente que todos los ajustes se los realiza extracontablemente, ya que se vuelven contables el 1 de enero del 2012.

A continuación, se procede a registrar todos los ajustes detectados en la implementación de NIIF`s, para dar comienzo a la presentación del Estado de Situación Financiera a la fecha de Transición, dicho balance es de primordial importancia para la contabilidad bajo el nuevo esquema contable de NIIF`s.

<p style="text-align: center;">Aplika Cía. Ltda.</p> <p style="text-align: center;">Ajustes A Los Estados Financieros Del Año 2011</p>				
FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
2011	1			
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		20,359.20	
	Inventario Materia Prima			20,359.20
	P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)			
2011	2			
	Activo por Impuesto Diferido		4,682.62	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			4,682.62
	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Materia Prima			
2011	3			
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		6,519.61	
	Inventario Producto Terminado			6,519.61
	P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)			
2011	4			
	Activo por Impuesto Diferido		1,499.51	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			1,499.51
	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Producto Terminado			
2011	5			
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		3,067.44	
	Activos Fijos			3,067.44
	Equipo de computación	(76.51)		
	Equipo de oficina	(5.57)		
	Maquinaria y equipo	(23.13)		
	Muebles y enseres	(91.28)		
	Vehículos	(2,870.95)		
	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable			

<p style="text-align: center;">Aplika Cía. Ltda.</p> <p style="text-align: center;">Ajustes A Los Estados Financieros Del Año 2011</p>				
FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENE		36,128.37	36,128.37
	6			
	Depreciación Acumulada Equipo de Computación		107.53	
	Depreciación Acumulada Equipo de Oficina		2.39	
	Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo		5.78	
	Depreciación Acumulada Muebles y Enseres		28.89	
	Depreciación Acumulada Vehículos		840.88	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			985.47
	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados			
2011	7			
	Activo por Impuesto Diferido		705.51	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			705.51
	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Propiedad Planta y Equipo			
2011	8			
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		149,460.00	
	Provisión Jubilación empleados			149,460.00
	P/R Registrar ajuste de Jubilación NIIF			
2011	9			
	Activo por Impuesto Diferido		34,375.80	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			34,375.80
	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Jubilación empleados			

<p style="text-align: center;">Aplika Cía. Ltda.</p> <p style="text-align: center;">Ajustes A Los Estados Financieros Del Año 2011</p>				
FECHA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
	VIENE		221,655.15	221,655.15
2011	10			
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		31,144.44	
	Provisión Indemnización Desahucio			31,144.44
	P/R Registrar Ajuste de Desahucio NIIF			
2011	11			
	Activo por Impuesto Diferido		7,163.22	
	Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF			7,163.22
	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Indemnización Desahucio			
	TOTAL		259,962.81	259,962.81

4.7 MAYORIZACIÓN

<p style="text-align: center;">Aplika Cía. Ltda.</p> <p style="text-align: center;">Libro Mayor De Ajustes Del Año 2011</p>					
Cuenta: Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	1	Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)	20,359.20		(20,359.20)
	2	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Materia Prima		4,682.62	(15,676.58)
	3	P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)	6,519.61		(22,196.19)

Aplika Cía. Ltda.

Libro Mayor De Ajustes Del Año 2011

Cuenta: Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF					
	4	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Producto Terminado		1,499.51	(20,696.68)
	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable	3,067.44		(23,764.12)
	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados		985.47	(22,778.65)
	7	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Propiedad Planta y Equipo		705.51	(22,073.14)
	8	P/R Registrar ajuste de Jubilación NIIF	149,460.00		(171,533.14)
	9	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Jubilación empleados		34,375.80	(137,157.34)
	10	P/R Registrar Ajuste de Desahucio NIIF	31,144.44		(168,301.78)
	11	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Indemnización Desahucio		7,163.22	(161,138.56)
		TOTAL	210,550.68	49,412.13	(161,138.56)

Cuenta: Inventario Materia Prima					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	1	P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		20,359.20	(20,359.20)
		TOTAL	-	20,359.20	(20,359.20)

Cuenta: Inventario Producto Terminado					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	3	P/r Diferencia entre el Valor Histórico y el Valor Neto Realizable (VNR)		6,519.61	(6,519.61)
		TOTAL	-	6,519.61	(6,519.61)

Cuenta: Activo por Impuesto Diferido					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	2	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Materia Prima	4,682.62		4,682.62
	4	P/r Ajuste de Impuesto Diferido al Inventario Producto Terminado	1,499.51		6,182.12
	7	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Propiedad Planta y Equipo	705.51		6,887.64
	9	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Jubilación empleados	34,375.80		41,263.44
	11	P/r Ajuste de Impuesto Diferido por Indemnización Desahucio	7,163.22		48,426.66
		TOTAL	48,426.66	-	48,426.66

Cuenta: Activos Fijos					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		3,067.44	(3,067.44)
		TOTAL	-	3,067.44	(3,067.44)

Cuenta: Depreciación Acumulada Equipo de Computación					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados	107.53	-	107.53
		TOTAL	107.53	-	107.53

Cuenta: Depreciación Acumulada Equipo de Oficina					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados	2.39	-	2.39
		TOTAL	2.39	-	2.39

Cuenta: Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados	5.78	-	5.78
		TOTAL	5.78	-	5.78

Cuenta: Depreciación Acumulada Muebles y Enseres					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados	28.89	-	28.89
		TOTAL	28.89	-	28.89

Cuenta: Depreciación Acumulada Vehículos					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	6	P/r Ajuste de depreciación acumulada de activos desvalorizados	840.88	-	840.88
		TOTAL	840.88	-	840.88

Cuenta: Provisión Jubilación Empleados					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	8	P/R Registrar ajuste de Jubilación NIIF		149,460.00	149,460.00
		TOTAL	-	149,460.00	149,460.00

Cuenta: Provisión Indemnización Desahucio					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	10	P/R Registrar Ajuste de Desahucio NIIF		31,144.44	31,144.44
		TOTAL	-	31,144.44	31,144.44

Cuenta: Activo Fijo					
Auxiliar: Equipo de Computación					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		76.51	(76.51)
		TOTAL	-	76.51	(76.51)

Cuenta: Activo Fijo					
Auxiliar: Equipo de Oficina					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		5.57	(5.57)
		TOTAL	-	5.57	(5.57)

Cuenta: Activo Fijo					
Auxiliar: Maquinaria y equipo					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		23.13	(23.13)
		TOTAL	-	23.13	(23.13)

Cuenta: Activo Fijo					
Auxiliar: Muebles y enseres					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		91.28	(91.28)
		TOTAL	-	91.28	(91.28)

Cuenta: Activo Fijo					
Auxiliar: Vehículos					
Fecha	# Asiento	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
2011	5	P/r Diferencia entre el Valor en Libros y el Valor Razonable		2,870.95	(2,870.95)
		TOTAL	-	2,870.95	(2,870.95)

4.8 BALANCE DE TRANSICIÓN

Aplika Cía. Ltda.
Estado De Situación Financiera
Periodo de Transición 2011

Cuentas	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
	31 de diciembre del 2011 Bajo NEC		Efecto de Transición a NIIF enero - diciembre 2011	01 de Enero del 2012 bajo NIIF
<u>ACTIVO</u>		<u>3,867,776.89</u>		<u>3,887,242.77</u>
CORRIENTE		3,814,696.61		3,787,817.80
Efectivo		73,003.38		73,003.38
Caja	2,000.00			2,000.00
Bancos	71,003.38			71,003.38
Deudores por ventas		111,427.89		111,427.89
Cuentas por cobrar	124,242.83			124,242.83
(-) Provisión Cuentas incobrables	(12,814.94)			(12,814.94)
Deudores varios		30,229.23		30,229.23
Impuestos por recuperar		1,962.74		1,962.74
Inventarios		3,494,813.43		3,467,934.62
Materia Prima	1,251,189.03		(20,359.20)	1,230,829.83
Obras en Proceso	231,288.89			231,288.89
Productos Terminados	1,555,589.95		(6,519.61)	1,549,070.34
Terrenos	456,745.56			456,745.56
Gastos pagados por anticipado		760.00		760.00
Otros Activos Circulantes		102,499.94		102,499.94

Aplika Cía. Ltda.
Estado De Situación Financiera
Periodo de Transición 2011

Cuentas	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
	31 de diciembre del 2011 Bajo NEC		Efecto de Transición a NIIF enero - diciembre 2011	01 de Enero del 2012 bajo NIIF
NO CORRIENTE		53,080.28		50,998.31
ACTIVOS FIJOS		71,795.93		68,728.49
Muebles y Enseres	11140.92		(91.28)	11,049.64
Equipos de Computación	7715.59		(76.51)	7,639.08
Equipo de oficina	263.42		(5.57)	257.85
Vehículos	29820		(2,870.95)	26,949.05
Maquinaria y Equipo	22856		(23.13)	22,832.87
(-) Depreciación Acumulada		(18,715.65)		(17,730.18)
Dep. Acum. Muebles y Enseres	(2,667.73)		28.89	(2,638.84)
Dep. Acum. Equipos de Computación	(3,938.70)		107.53	(3,831.17)
Dep. Acum. Equipos de Oficina	(79.03)		2.39	(76.64)
Dep. Acum. Vehículos	(7,459.00)		840.88	(6,618.12)
Dep. Acum. Maquinaria y Equipo	(4,571.20)		5.78	(4,565.42)
OTROS ACTIVOS				
23% Activos por Impuesto Diferido			48,426.66	48,426.66
PASIVO		2,643,865.62		2,824,470.06

Aplika Cía. Ltda.
Estado De Situación Financiera
Periodo de Transición 2011

Cuentas	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
	31 de diciembre del 2011 Bajo NEC		Efecto de Transición a NIIF enero - diciembre 2011	01 de Enero del 2012 bajo NIIF
CORRIENTE		364,996.82		545,601.26
Cuentas por pagar		247,641.92		247,641.92
Proveedores locales	237,608.38			237,608.38
Garantías por pagar	3,253.54			3,253.54
Obligaciones con terceros	5,632.02			5,632.02
Cuentas por liquidar	1,147.98			1,147.98
Provisiones sociales		112,081.39		292,685.83
Aporte patronal	19,832.99			19,832.99
Beneficios sociales	45,764.84			45,764.84
Jubilación empleados			149,460.00	149,460.00
Indemnización por desahucio	46,483.56		31,144.44	77,628.00
Instituciones Publicas		5,273.51		5,273.51
Retención en la Fuente	1,507.63			1,507.63
Retención IVA	441.89			441.89
Impuesto a la Renta	3,323.99			3,323.99
NO CORRIENTE		2,278,868.80		2,278,868.80
Pasivo largo plazo	2,278,868.80			2,278,868.80

Aplika Cía. Ltda.
Estado De Situación Financiera
Periodo de Transición 2011

CUENTAS	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
	31 de diciembre del 2011 Bajo NEC		Efecto de Transición a NIIF enero - diciembre 2011	01 de Enero del 2012 bajo NIIF
PATRIMONIO		1,223,911.27		1,062,772.71
Capital		10,420.00		10,420.00
Aporte Futura Capitalización		20,928.81		22,128.81
Reserva Legal		6,878.89		6,878.89
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF		1,158,484.42	(161,138.56)	997,345.86
Resultado del Ejercicio		27,199.15		25,999.15
<u>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</u>		<u>3,867,776.89</u>		<u>3,887,242.77</u>

4.9 EFECTOS DIFERIDOS

Empresa Aplika Cía. Ltda.
Efectos Fiscales y Laborales por la Transición a NIIF
al 31 de diciembre del 2007

Numero	Ajustes realizados	En Patrimonio	23% de Impuesto
1	Inventario Materia Prima	20,359.20	4,682.62
3	Inventario Producto Terminado	6,519.61	1,499.51
5	Activos Fijos	3,067.44	705.51
8	Provisión Jubilación empleados	149,460.00	34,375.80
10	Provisión Indemnización Desahucio	31,144.44	7,163.22
	TOTAL EFECTO POR TRANSICIÓN A NIIF	210,550.68	48,426.66

4.10 NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1: INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

1.1 Antecedentes.

El 11 de febrero de 2005 mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 05.Q.IJ.0882 se aprueba la constitución de la compañía Constructora Aplika Cía. Ltda., el 30 de Mayo de 2007 se realizó el cambio de denominación, aumento de capital y codificación del estatuto social de la compañía CONSTRUCTORA APLIKA CÍA. LTDA., a APLIKA CÍA. LTDA., e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Octubre del 2007.

1.2 Objeto Social.

El objeto social de la compañía es construcción de vivienda, elaboración de prefabricados, importación, exportación y venta de materiales de construcción, compra - venta de muebles e inmuebles, mantenimiento de edificios, y demás servicios relacionados con la construcción, gestión de proyectos inmobiliarios.

NOTA 2: PRINCIPALES PRINCIPIOS Y CRITERIOS CONTABLES.

2.1 Base de Presentación.

Los Estados Financieros del 2011 (bajo NEC) sirvieron de base para la implementación de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

De acuerdo a la resolución N° 06.Q.ICI-004, en el registro Oficial N° 348 del 4 del Septiembre de 2006, la Superintendencia de Compañías determino la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- IFRS) de forma obligatoria en el Ecuador a partir del 1 de Enero del 2009. Dicha resolución tiene como prorrogas la Resolución N° 08.G.DSC.010 en la que se detalla la fecha de transición para aplicación de las NIIF's en las diferentes entidades regidas por los correspondientes organismos de control.

Con fecha 20 de Noviembre de 2008, se emitió la resolución N° 08.G.DSC.010 que resuelve en su artículo 1 lo siguiente:

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Junta General de Socios de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos que figuran registrados en ellos.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de Aplika Cía. Ltda., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de Aplika Cía. Ltda., es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4 General.

En la implementación por primera vez de las NIIF`s en la empresa Aplika Cía. Ltda., se tomaron en cuenta las siguientes normas:

- ❖ NIC 2: Inventarios
- ❖ NIC 11: Contratos de construcción
- ❖ NIC 12: Impuesto a las Ganancias
- ❖ NIC 16: Propiedad Planta y Equipo
- ❖ NIC 19: Beneficios a los Empleados
- ❖ NIC 36: Deterioro del valor de los activos
- ❖ NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Después del análisis de cada una de estas normas se procedió a la aplicación de la normativa relacionada con la realidad de la empresa.

2.5 Inventarios.

Los inventarios de Materia Prima y Productos Terminados estuvieron valorados al costo, según la NIC 2 Inventarios bajo NIIF`s dichos inventarios deben ser valorados al costo o al Valor Neto Realizable VNR, el menor.

Formando parte de los inventarios consta el suelo (terreno), registrado al valor neto realizable o al costo, el menor.

2.6 Propiedad Planta y Equipo.

Las propiedades y equipos son reconocidos a su costo de adquisición que incluye precio de compra, derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial las propiedades y equipos son disminuidos por la depreciación acumulada en la cuenta que corresponda y cualquier perdida por deterioro, mientras que los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor del activo.

Depreciación.

La empresa determino las vidas útiles y valores residuales de sus activos incluidos en propiedades y equipos según corresponda, en base a estimaciones sustentadas en razonamientos técnicos realizados por un perito independiente calificado, por lo cual fueron determinadas de las siguientes formas:

ACTIVOS	% Depreciación	Años de vida Útil	Años Depreciados	Años que faltan por Depreciar
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	33%	3	1.68	1.32
EQUIPO DE OFICINA	10%	10	3.00	7.00
MAQUINARIA Y EQUIPO	10%	10	2.00	8.00
MUEBLES Y ENSERES	10%	10	2.48	7.52
VEHÍCULOS	20%	5	1.50	3.50
Total		38	10.67	27.33

Según la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo bajo NIIF^s dichos activos fueron valorados por el método de revalorización.

2.7 Contratos de construcción.

Después de realizar el análisis correspondiente de la NIC 11 (Contratos de Construcción) se ha determinado que la empresa Aplika Cía. Ltda., maneja la línea de negocio de la construcción de viviendas para posteriormente venderlas, ya que no posee contratos de construcción.

2.8 Provisión Beneficios Sociales.

Al 31 de diciembre del 2011 la empresa ha provisionado los beneficios sociales que por ley, corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el código de trabajo.

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados se

Para este análisis de provisiones se determino mediante el cálculo actuarial de la empresa. Para la Indemnización laboral se ajusto el valor correspondiente de la provisión en el periodo de transición. Para la Jubilación Patronal la empresa Aplika Cía. Ltda., no ha realizado la provisión por jubilación, debido a que ninguno de los empleados tenía 10 años trabajando en la empresa, que es

lo que indica la Norma Tributaria para que el gasto se considere deducible, pero según la NIC 19 Beneficios a empleados, la provisión se la debe realizar desde el primer año.

2.9 Impuestos Diferidos.

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto y leyes aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno; a la fecha de cierre del estado de situación financiera. Para este año el impuesto diferido es del 23%.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, relacionadas con las diferencias temporarias.

Partidas Temporarias: Es aquella que no se puede deducir ahora, pero que a través del tiempo sí se puede deducir.

NOTA 3: TRANSICIÓN DE NIIF 1.

3.1 Aplicación de NIIF 1.

Los presentes estados financieros de la empresa corresponde al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2011 y fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La empresa ha aplicado NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la finalidad de presentar información de alta calidad que sea transparente para los usuarios, comparable para todos los periodos que se presenten y suministren un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según resolución N° SC.Q.ICI.CPA.IFRS.11 artículo decimo, de la superintendencia de compañías, la gerencia aprobó mediante la junta general de socios la implementación de las NIIF completas, ya que su periodo de transición para Aplika Cía. Ltda., es al año 2011.

Artículo Décimo: Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cualquiera de las compañías calificadas como Pyme podrá adoptar NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, decisión que comunicara a la Superintendencia de Compañías, debiendo posteriormente cumplir con las respectivas disposiciones legales.

3.2 Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF

Como resultado de la implementación bajo NIIF todos los ajustes realizados deben ser enviados a una cuenta de Patrimonio como es el caso de la cuenta de Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF.

NOTA 4: INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Cuentas	Saldos NEC	Efectos de Transición a NIIF	Saldos NIIF
Inventarios	3,494,813.43		3,467,934.62
Materia Prima	1,251,189.03	(20,359.20)	1,230,829.83
Obras en Proceso	231,288.89	-	231,288.89
Productos Terminados	1,555,589.95	(6,519.61)	1,549,070.34
Terrenos	456,745.56	-	456,745.56

Nota 5: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los saldos de Propiedad Planta Y Equipo son los siguientes:

Cuentas	Saldos NEC	Efectos de Transición a NIIF	Saldos NIIF
Activos Fijos	71,795.93	-	68,728.49
Muebles y Enseres	11,140.92	(91.28)	11,049.64
Equipos de Computación	7,715.59	(76.51)	7,639.08
Equipo de oficina	263.42	(5.57)	257.85
Vehículos	29,820.00	(2,870.95)	26,949.05
Maquinaria y Equipo	22,856.00	(23.13)	22,832.87
Depreciación Acumulada	(18,715.65)	-	(17,730.18)
Dep. Acum. Muebles y Enseres	(2,667.73)	28.89	(2,638.84)
Dep. Acum. Equipos de Computación	(3,938.70)	107.53	(3,831.17)
Dep. Acum. Equipos de Oficina	(79.03)	2.39	(76.64)
Dep. Acum. Vehículos	(7,459.00)	840.88	(6,618.12)
Dep. Acum. Maquinaria y Equipo	(4,571.20)	5.78	(4,565.42)

Nota 6: PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Cuentas	Saldos NEC	Efectos de Transición a NIIF	Saldos NIIF
Provisiones sociales	112,081.39	-	292,685.83
Aporte patronal	19,832.99	-	19,832.99
Beneficios sociales	45,764.84	-	45,764.84
Jubilación empleados	-	149,460.00	149,460.00
Indemnización por desahucio	46,483.56	31,144.44	77,628.00

Nota 7: IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Cuentas	Saldos NEC	Efectos de Transición a NIIF	Saldos NIIF
Otros Activos			48,426.66
23% Activos por Impuesto Diferido	-	48,426.66	48,426.66

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

Es importante conocer y entender las normas bajo las cuales estamos presididas a nivel global, en este caso bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, que nos permita presentar información de alta calidad, transparente, real y comparable, que sirva de base para la toma de decisiones en la empresa.

El objetivo de esta implementación es estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros y controlar el completo desenvolvimiento de las actividades financieras de las empresas para poder controlar el funcionamiento de la misma.

Las NIC que intervinieron en esta aplicación nos brindan las herramientas para establecer y prescribir la forma contable y tratamiento para: Inventarios (NIC 2), propiedad planta y equipo (NIC 16), deterioro de activos (NIC 36), beneficios a empleados (NIC 19) y impuestos diferidos (NIC 12), para un periodo determinado el cual fue el periodo de transición basándose en la medición de los mismos a través de métodos y fórmulas.

El giro del negocio de la empresa Aplika Cía. Ltda., es la construcción de viviendas, para posteriormente venderlas con el respectivo margen de utilidad, por lo tanto la NIC 11 Contratos de Construcción no es aplicable en esta implementación de NIIF ya que no existe contratos de construcción ya que es como cualquier empresa industrial dedicada a la transformación de la materia prima en un producto terminado el cual en este caso son los departamentos.

Al aplicar la NIC 36 Deterioro del activo fijo, se determinó que no existe deterioro puesto que el saldo en libros es inferior al importe recuperable.

Para este análisis la gerencia aprobó los flujos de efectivo de cada activo, para lo cual fue de vital importancia para realizar el respectivo cálculo.

5.2 RECOMENDACIONES

Se recomienda que la vida útil de la propiedad planta y equipo sea determinada de acuerdo a la actividad para la que serán destinadas a través de técnicos especializados en Maquinaria y Equipo, Muebles y Enseres, Equipos de Cómputo, Vehículos, Equipo de Oficina, de esta manera se obtendrá estimaciones confiables y reales que sean de gran utilidad en el momento de valorar Propiedad Planta y Equipo.

Exista el tiempo adecuado para la capacitación del personal del área contable financiera; por consiguiente, se recomienda programar seminarios acordes a las necesidades de la empresa cubriendo aspectos teóricos y especialmente cubrir los casos prácticos los cuales conllevara a un mejor entendimiento y será de beneficio para la organización.

Las decisiones que deba elegir la Gerencia basadas en resultados contables, será conveniente que se realice con los estados financieros elaborados bajo la normativa presente que en este caso son las Normas Internacionales de Información Financiera, ya que los estados financieros bajo NIIF presentan saldos reales, referentes a un mercado que ayudará a la gerencia a tener una idea más centrada para poder invertir.

Se recomienda a la Gerencia de Aplika Cía. Ltda., que confíe en una firma especializada para que realicen los cálculos actuariales de las provisiones de beneficios a los empleados, debido a que las diferencias presentadas anteriormente pueden afectar a la presentación de los estados financieros, e inclusive presentar complicaciones a futuro como un punto de opinión en la calificación del informe de auditoría.

A pesar de que ya se implemento las Normas Internacionales de Información Financiera en Aplika Cía. Ltda., se recomienda a la Gerencia seguir con la actualización de la Normativa que emite Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), para los periodos futuros de la empresa.

Anexo A: Cálculo del Costo del Proyecto Madrigal de Granada II

Producto Terminado

Dep N°	Beneficiario	m2	Costo / m2	PV	Gasto de Venta 4.54%	VNR
200	NARVAEZ MENA WILMER RUBEN	84.30	34,179.44	39,306.35	1,784.51	37,521.84
201	RODRIGUEZ ASTUDILLO DANIEL MESIAS	81.90	33,206.36	38,187.31	1,733.70	36,453.60
202	BEDOYA CABASCANGO FANNY LUCIA	79.85	32,375.18	37,231.46	1,690.31	35,541.15
203	GUERRERO COLIMBA LEDY GABRIELA	77.74	31,519.68	36,247.64	1,645.64	34,601.99
204	VERA LOOR ROSA MARISOL	73.29	29,715.43	34,172.75	1,551.44	32,621.30
205	MAZA NARVAEZ FANNY ESTHELA	81.86	33,190.14	38,168.66	1,732.86	36,435.80
206	ANDRANGO TAYAN WILLIAN RICARDO	79.46	32,217.06	37,049.62	1,682.05	35,367.56
207	CHAMBA BENAVIDES WUILSON	82.29	33,364.48	38,369.15	1,741.96	36,627.19
208	TOAPANTA MAIGUA LUIS OVIDIO	80.18	32,508.98	37,385.33	1,697.29	35,688.03
209	HUALCA DE LA CRUZ MARIA JOVA	77.41	31,385.88	36,093.77	1,638.66	34,455.11
210	QUISHPE CAHUEÑAS NELSON DIEGO	83.97	34,045.64	39,152.48	1,777.52	37,374.96
211	CUASQUER CHULDE DIEGO ARMANDO	74.63	30,258.73	34,797.54	1,579.81	33,217.74
212	JIMENEZ CALO LUIS RENE	72.19	29,269.44	33,659.85	1,528.16	32,131.69
213	LOPEZ QUILCA ROSA MARIA	80.96	32,825.23	37,749.02	1,713.81	36,035.21
214	CALIXTO PALACIOS FREDY CESAR	87.52	35,484.98	40,807.73	1,852.67	38,955.06
215	GREFA GREFA DELIA LIDIA	83.07	33,680.73	38,732.84	1,758.47	36,974.37
216	GUAÑA SANCHEZ DIGNA ELIZABETH	74.30	30,124.94	34,643.68	1,572.82	33,070.85
217	NARVAEZ YUMBO VENANCIO FRANCISCO	80.86	32,784.69	37,702.39	1,711.69	35,990.70
218	ORDOÑEZ CUERO JORGE LUIS	83.30	33,773.99	38,840.08	1,763.34	37,076.74
219	PAUCHI CALAPUCHA ROLANDO ALEXANDER	88.85	36,024.23	41,427.87	1,880.83	39,547.04

Dep N°	Beneficiario	m2	Costo / m2	PV	Gasto de Venta 4.54%	VNR
220	SALAZAR ESPINOZA CARMEN GUADALUPE	80.08	32,468.44	37,338.70	1,695.18	35,643.52
221	SINCHE YEPEZ MARIA MAGALY	82.52	33,457.73	38,476.39	1,746.83	36,729.57
222	TANGUILA MAMALLACTA JAIME BOLIVAR	91.29	37,013.53	42,565.56	1,932.48	40,633.08
223	VARGAS TAPUY ELOY ESTANICO	100.06	40,569.33	46,654.73	2,118.12	44,536.60
224	VINUEZA QUEREMBAS MARIA ISOLINA	97.62	39,580.03	45,517.03	2,066.47	43,450.56
225	VASQUEZ PEREA JORGE LUIS	95.61	38,765.07	44,579.84	2,023.92	42,555.91
226	YELA JURADO RAUL MIGUEL	86.84	35,209.28	40,490.67	1,838.28	38,652.39
227	YUGSI ENCALADA JUAN CARLOS	93.40	37,869.03	43,549.38	1,977.14	41,572.24
228	JULIO IBARRA JUANA ALEXANDRA	90.96	36,879.73	42,411.69	1,925.49	40,486.20
Bod 1	NARVAEZ MENA WILMER RUBEN	5.67	2,298.90	2,643.74	120.03	2,523.71
Bod 2	RODRIGUEZ ASTUDILLO DANIEL MESIAS	7.77	3,150.35	3,622.90	164.48	3,458.42
Bod 3	BEDOYA CABASCANGO FANNY LUCIA	4.66	1,889.40	2,172.81	98.65	2,074.16
Bod 4	GUERRERO COLIMBA LEDY GABRIELA	5.43	2,201.59	2,531.83	114.95	2,416.89
Bod 5	VERA LOOR ROSA MARISOL	5.89	2,388.10	2,746.32	124.68	2,621.63
Bod 6	MAZA NARVAEZ FANNY ESTHELA	6.55	2,655.70	3,054.05	138.65	2,915.40
Bod 7	ANDRANGO TAYAN WILLIAN RICARDO	7.43	3,012.49	3,464.37	157.28	3,307.09
Bod 8	CHAMBA BENAVIDES WILSON	6.93	2,809.77	3,231.23	146.70	3,084.54
	Total	2,476.64	1,004,153.69	1,154,776.74	52,426.86	1,102,349.88
		Costo = 405.45				

COSTO TOTAL	1,004,153.69
VNR	1,102,349.88
Costo < VNR	No existe Ajuste

Anexo B: Cálculo del Costo del Proyecto Vista Hermosa

Producto Terminado

Dep N°	Beneficiario	m2	Costo / m2	PV	Gasto de Venta 4.54%	VNR
229	RUANO BENAVIDES SERGIO RICARDO	84.30	32,062.66	36,872.06	1,673.99	35,198.07
230	GUATA REINOSO DANILO EUDORO	81.90	31,149.85	35,822.32	1,626.33	34,195.99
231	CABEZAS AMAGUANA HENRY GONZALO	79.85	30,370.15	34,925.67	1,585.63	33,340.05
232	CACHIMUEL AGUILAR LUIS ANGEL	77.74	29,567.63	34,002.78	1,543.73	32,459.05
233	ALMEIDA ULCUANGO NESTOR XAVIER	73.29	27,875.12	32,056.39	1,455.36	30,601.03
234	VILLA CAHUEÑAS LUIS GUSTAVO	81.86	31,134.63	35,804.83	1,625.54	34,179.29
235	DE LA CRUZ BONILLA ANDRES DARIO	79.46	30,221.82	34,755.09	1,577.88	33,177.21
236	MERA GRACIA BYRON ANTONIO	82.29	31,298.18	35,992.91	1,634.08	34,358.83
237	POZO SANABRIA JOSE ABRAHAN	77.41	29,442.12	33,858.44	1,537.17	32,321.26
238	CASA LLUMIQUINGA EDWIN VINICIO	80.18	30,495.66	35,070.01	1,592.18	33,477.83
	Total	798.28	303,617.82	349,160.49	15,851.89	333,308.60

Costo= 380.34

COSTO TOTAL	303,617.82
VNR	333,308.60
Costo < VNR	No existe Ajuste

Anexo C: Cálculo del Costo del Proyecto Tivant

Producto Terminado

Dep N°	Beneficiario	m2	Costo / m2	PV	Gasto de Venta 4.54%	VNR
239	MAZON MERINO ROBERTO CARLOS	77.41	30,255.70	30,860.81	1,401.08	29,459.73
240	TULCAN ARCOS SEGUNDO MANUEL	83.97	32,819.67	33,476.07	1,519.81	31,956.25
241	SARANGO SANI PAÚI CARLOS	74.63	29,169.14	29,752.52	1,350.76	28,401.75
242	ANANGONO MORALES CLARA INES	72.19	28,215.46	28,779.77	1,306.60	27,473.17
243	CALDERON ACOSTA TOMAS BENITO	80.96	31,643.22	32,276.08	1,465.33	30,810.75
244	MINDA SUÁREZ CARLOS ADOLFO	87.52	34,207.19	34,891.34	1,584.07	33,307.27
245	ORTIZ PANEZO LUIS ADALBERTO	83.07	32,467.91	33,117.27	1,503.52	31,613.74
246	DUQUE CHILA PEDRO JACOBO	74.30	29,040.16	29,620.96	1,344.79	28,276.17
	Total	634.05	247,818.44	252,774.81	11,475.98	241,298.83

costo	390.85
--------------	--------

Total Producto Terminado
1,555,589.95

COSTO TOTAL	247,818.44
VNR	241,298.83
Diferencia Ajuste Costo>VNR	6,519.61

Anexo D: Balance General al 31 de Diciembre del 2011**Aplika Cía. Ltda.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2011**

<u>ACTIVO</u>		<u>3,867,776.89</u>
CORRIENTE		3,814,696.61
Efectivo	73,003.38	
Caja	2,000.00	
Bancos	71,003.38	
Deudores por ventas	111,427.89	
Cuentas por cobrar	124,242.83	
(-) Provisión Cuentas incobrables	(12,814.94)	
Deudores varios	30,229.23	
Impuestos por recuperar	1,962.74	
Inventarios	3,494,813.43	
Materia Prima	1,251,189.03	
Obras en Proceso	231,288.89	
Productos Terminados	1,555,589.95	
Terrenos	456,745.56	
Gastos pagados por anticipado	760.00	
Otros Activos Circulantes	102,499.94	
NO CORRIENTE		53,080.28
ACTIVOS FIJOS	71,795.93	
Muebles y Enseres	11140.92	
Equipos de Computación	7715.59	
Equipo de oficina	263.42	
Vehículos	29820	
Maquinaria y Equipo	22856	
(-) Depreciación Acumulada	(18,715.65)	
Dep. Acum. Muebles y Enseres	(2,667.73)	
Dep. Acum. Equipos de Computación	(3,938.70)	
Dep. Acum. Equipos de Oficina	(79.03)	
Dep. Acum. Vehículos	(7,459.00)	
Dep. Acum. Maquinaria y Equipo	(4,571.20)	
OTROS ACTIVOS		
23% Activos por Impuesto Diferido		

PASIVO		2,643,865.62
CORRIENTE		364,996.82
Cuentas por pagar	260,641.92	
Proveedores locales	250,608.38	
Garantías por pagar	3,253.54	
Obligaciones con terceros	5,632.02	
Cuentas por liquidar	1,147.98	
Provisiones sociales	99,081.39	
Aporte patronal	19,832.99	
Beneficios sociales	32,764.84	
Indemnización por desahucio	46,483.56	
Instituciones Publicas	5,273.51	
Retención en la Fuente	1,507.63	
Retención IVA	441.89	
Impuesto a la Renta	3,323.99	
NO CORRIENTE		2,278,868.80
Pasivo largo plazo	2,278,868.80	
PATRIMONIO		1,223,911.27
Capital	10,420.00	
Aporte Futura Capitalización	20,928.81	
Reserva Legal	6,878.89	
Resultados Acumulados	1,158,484.42	
Resultado del Ejercicio	27,199.15	
<u>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</u>		<u>3,867,776.89</u>

Anexo E: Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre del 2011**Aplika Cía. Ltda.
Estado de Pérdidas y Ganancias
Al 31 de Diciembre del 2011**

INGRESOS		414,970.10
Ventas	1,382,242.83	
(-) Descuento en ventas	(12,453.88)	
(-) Devolución en ventas	<u>(80,405.67)</u>	
VENTAS NETAS		1,289,383.28
(-) Costo de Ventas		<u>(953,506.62)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		335,876.66
 (+) INGRESOS NO OPERACIONALES		
INGRESO FINANCIERO		70,713.45
Interes ganado	<u>70,713.45</u>	
 OTROS INGRESOS		8,379.99
Otros ingresos	<u>8,379.99</u>	
 (-) GASTOS		372,866.15
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>		314,306.98
Sueldos y Salarios	106,984.56	
Aporte patronal	17,858.45	
Beneficios sociales	39,021.49	
Honorarios profesionales	2,479.73	
Mantenimiento computadoras	2,223.55	
Mantenimiento vehículos	4,563.75	
Cuentas Incobrables	12,814.94	
Indemnizacion	46,483.56	
Arriendo	9,039.33	
Bonos por cumplimiento	4,859.37	
Combustible	3,149.33	
Lubricantes	2,905.44	
Seguro personal	15,939.53	
Movilización	1,940.22	
Servicios básicos	3,536.22	
Depreciación activo fijo	18,715.65	
Servicios bancarios	1,554.34	
Capacitación y actualización	6,849.32	
Suministros de oficina	1,329.24	
Internet	1,684.45	
Refrigerio personal	587.34	
Telefonía celular	1,893.78	
Otros gastos administrativos	<u>7,893.39</u>	

GASTOS DE VENTAS	58,559.17
Sueldos y Salarios	16,250.67
Publicidad	12,928.83
Comisión de ventas	13,836.32
Aporte patronal	1,974.54
Beneficios sociales	6,743.35
Seguro personal	1,793.78
Movilización	2,439.93
Servicios básicos	1,493.97
Refrigerio personal	156.63
Internet	675.48
Telefonía celular	<u>265.67</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	42,103.95
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>6,315.59</u>
Utilidad antes de IR	35,788.36
(-) 24% Impuesto a la renta	<u>8,589.21</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>27,199.15</u>

BIBLIOGRAFÍA:

- CODIGO DE TRABAJO
- LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO
- MANUAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA APLIKA CÍA. LTDA.
- MANUAL DE GESTIÓN Y CONTROL APLIKA CÍA. LTDA.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 2: INVENTARIOS.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 11: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 12: IMPUESTO A LAS GANANCIAS.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 16: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 19: BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIC 36: DETERIORO DE ACTIVOS.
- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA; NIIF 1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.
- VASQUEZ R. VICTOR HUGO; ORGANIZACIÓN APLICADA; PAG; 109; 2001.
- VASQUEZ R. VICTOR HUGO; ORGANIZACIÓN APLICADA; PAG; 159; 2001.
- PURUNCAJAS JIMÉNEZ MARCOS ANTONIO; NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.
- IFRS – NIIF CASOS DE APLICACIÓN PRACTICA
- EPSTEIN BARRY J. IFRS , INTERPRETATION AND APPLICATION OF INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS.

- MIRZA ABBAS ALI, HOLT GRAHAM J. ORRELL MAGNUS. IFRS, INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS, WORKBOOK AND GUIDE.

NETGRAFÍA:

http://www.telegrafo.com.ec/index.php?option=com_zoo&task=item&item_id=17414&Itemid=2

www.gridcon.com

<http://www.mitecnologico.com/Main/MacroambienteOrganizacion>

www.nireblog.com

<http://www.supercias.gob.ec/home.php?blue=14b85b0752eddc5f25217386e3c6bf22&ubc=Principal/%20NIIF>

http://www.pwc.com/es_EC/ec/publicaciones/assets/pdf/camino-niif.pdf

<http://www.monografias.com/trabajos52/procesos-nic-niif/procesos-nic-niif2.shtml>

http://www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=activa

<http://www.ifrs.org/IFRSs/IAS.htm>